Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim

CNPJ n° 20.265.467/0001-70

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ n° 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 com o Relatório do Auditor Independente

FMF/LA//EA/YB
145/2023

Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim

CNPJ n° 20.265.467/0001-70

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ n° 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 7
Demonstrações do resultado 8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 9
Demonstrações dos fluxos de caixa 10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 11

Rua Castilho, 392 - 3º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510

www.bakertillybr.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim
CNPJ n° 20.265.467/0001-70
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ n° 22.610.500/0001-88
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Ajuste a valor justo

Conforme comentado na Nota Explicativa nº 6, o Fundo investe em Imóveis para Renda no montante de R$ 35.324 mil, avaliado a valor justo. Devido à natureza dessas operações, o valor justo desse investimento quando de sua realização, poderá ser diferente do constante nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Nossa opinião não está ressalvada a cerca deste assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, oram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6. A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação do valor justo das propriedades para investimento, tendo como metodologia a utilização das técnicas de fluxo de caixa descontado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da atualização do valor justo dos investimentos comparando os saldos preliminares que tiveram o envolvimento de especialistas para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, comparando as mesmas com o relatório atual preparado;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 13 de junho de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim
CNPJ: 20.265.467/0001-70
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Notas	31/12/2022	% do PL	31/12/2021	% do PL
Ativo circulante		**235**	**0,67**	**1.894**	**5,28**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**6**	**0,02**	**-**	**-**
Disponibilidades	4	6	0,02	-	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**229**	**0,65**	**664**	**1,85**
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos		**205**	**0,58**	**640**	**1,78**
Fundo de investimento renda fixa	5	205	0,58	640	1,78
Outras contas a receber		24	0,07	24	0,07
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**-**	**-**	**1.230**	**3,43**
Valores a receber pela venda de imóveis	6.1	-	-	1.230	3,43
Ativo não circulante		**35.324**	**99,83**	**34.080**	**94,89**
Propriedade para investimento	6	35.324	99,83	34.080	94,89
Total do ativo		**35.559**	**100,50**	**35.974**	**100,17**

Passivo e patrimônio líquido	Notas	31/12/2022	% do PL	31/12/2021	% do PL
Passivo circulante		**178**	**0,50**	**62**	**0,17**
		178	**0,50**	**62**	**0,17**
Taxa de administração		30	0,08	27	0,07
Auditoria e custódia		13	0,04	2	0,01
Condominio a pagar		25	0,07	33	0,09
Adiantamento de clientes	6.1	110	0,31	-	-
Patrimônio líquido	10	**35.381**	**100,00**	**35.912**	**100,00**
Capital Social		18.917	53,47	18.917	52,68
Lucros acumulados		16.464	46,53	16.995	47,32
Total do passivo e do patrimônio líquido		**35.559**	**100,50**	**35.974**	**100,17**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim
CNPJ: 20.265.467/0001-70
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Resultado dos exercícios			
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Resultado com cotas de fundos	5	**36**	**21**
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**825**	**10.303**
Receita de Aluguel		150	-
Ajuste a valor justo	6.2	745	10.301
Lucros com venda de imóveis		3	8
Despesa com manutenção de imóveis		(73)	(6)
Outras despesas		**(692)**	**(582)**
Despesa de taxa de administração	12	(291)	(292)
Despesa de taxa de gestão		(2)	-
Despesa com auditoria e custódia		(12)	(16)
Despesas de serviços técnicos		(3)	-
Taxa de fiscalização CVM		(9)	(9)
Despesa de condominio		(233)	(191)
Outras despesas		(142)	(74)
Resultado líquido dos exercícios		**169**	**9.742**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim
CNPJ: 20.265.467/0001-70
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Capital social	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		**18.917**	**14.079**	**32.996**
Resultado do exercício		-	9.742	9.742
Distribuição de dividendos	14	-	(6.800)	(6.800)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		**18.917**	**17.021**	**35.938**
Resultado do exercício		-	169	169
Distribuição de dividendos	14	-	(700)	(700)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**18.917**	**16.490**	**35.407**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim
CNPJ: 20.265.467/0001-70
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultados líquidos do exercício	**169**	**9.742**
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado com aplicação de contas de fundos	(36)	21
Ajuste a valor justo	(745)	(10.301)
	(612)	**(538)**
Variação de ativos		
Cotas de fundos de renda fixa	471	(293)
Valores a receber pela venda de imóveis	1.230	3.570
Imóveis para venda	-	4.474
Variação de passivos		
Taxa de administração	3	2
Auditoria e custódia	11	(10)
Condominio a pagar	(8)	33
Comissões a pagar	-	(153)
IPTU a apagar	-	(19)
Manutenção preventina a pagar	-	(4)
Outras despesas a pagar	-	(2)
Adiantamento de clientes	110	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**1.205**	**7.060**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Propriedades para investimento	(499)	(260)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(499)**	**(260)**
Fluxo de caixa proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento		
Distribuição de resultado no exercício	(700)	(6.800)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	**(700)**	**(6.800)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**6**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**6**	**-**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim
CNPJ nº 20.265.467/0001-70
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim (Fundo) iniciou suas atividades em 20 de julho de 2015, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar, aos cotistas, rentabilidade por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo e por meio da obtenção de renda decorrente da exploração de ativos imobiliários.

O Fundo é destinado, exclusivamente, a investidores qualificados, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.

O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores de tais ativos.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 13 de junho de 2023.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimentos, considerados como caixa e equivalentes de caixa, são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em “Rendas de aplicações financeiras”.

c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento que compõem a carteira deste Fundo são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados pela administradora, reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

d) Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rúbrica do resultado "Ajuste a valor justo".

e) Lucro/ (prejuízo) por cotas

O lucro / (prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

3.1 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir. A Administradora do Fundo pretende adotar essa resolução, se cabível, quando entrar em vigor:

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos.	Esta Resolução entrará em vigor em 03 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

4. Caixa e Equivalentes de caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata. Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo mantinha R$ 6 (R$ zero em 2021) depositados em conta corrente junto ao banco da Vortx.

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Descrição	Quantidade	31/12/2022	Vencimento
Bradesco Corporate FICFI RF Referenciado DI Federal Extra	31.061,2116	205	Sem vencimento
Total	**31.061,2116**	**205**	

Descrição	Quantidade	31/12/2021	Vencimento
Bradesco Corporate FICFI RF Referenciado DI Federal Extra	108.063,0092	640	Sem vencimento
Total	**108.063,0092**	**640**	

Os fundos classificados como "Renda Fixa", devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos.

O fundo classificado como "Renda Fixa" cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

Em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido à título de receita de aplicação financeira dos investimentos em cotas de fundos de renda fixa o montante de R$ 36 (R$ 21 em 2021).

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 as propriedades para investimento do Fundo, avaliadas ao valor justo, estão assim demonstradas:

Propriedade para investimento	31/12/2022	31/12/2021
Imóvel Raja Quick **(a)**	9.808	9.754
Imóvel Cássio Resende **(b)**	4.247	4.124
Imóvel Inconfidentes **(c)**	3.332	3.131
Residencial Ville Celestine **(d)**	2.930	2.865
Imóvel Palazzo Torquetti **(e)**	15.007	14.206
Total de propriedades para investimento	**35.324**	**34.080**

(a) Imóvel Raja Quick

Unidades Imobiliárias Urbanas comerciais em construção do Edifício comercial Raja Quick, Rua Raja Gabaglia nº 1597, Belo Horizonte.

O objeto do instrumento é a proposta de compra e venda, assinado em 20/07/2015, dos andares comerciais nº 200 a 800, nos pavimentos 2º a 8º e 48 vagas de garagem, de nº 38 a 57 e 105 a 107, localizadas no 2º subsolo; e 58 a 79 e 108 a 110 localizadas no 3º subsolo do Edifício comercial Raja Quick.

(b) Imóvel Cássio Resende

Unidades Imobiliárias urbanas comerciais em construção do edifício comercial Cássio Resende II, Rua Guajajaras nº 513, Bairro de Lourdes, Belo Horizonte.

O objeto do instrumento é a proposta de compra e venda, assinada em 20/07/2015, dos andares comerciais nº 700, 800, 900, nos pavimentos 7º a 9º e 16 vagas de garagem, de nº 23 a 29, localizadas no 3º pavimento; 36 a 44 localizadas no 4º pavimento do Edifício comercial Cássio Resende II. O Edifício possui 980,63 m^2, sendo 747,90 m^2 de área real privativa coberta e 232,73 m^2 de área real privativa descoberta. O empreendimento será construído em conformidade com o projeto arquitetônico aprovado junto à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG, sob o processo nº 01.120756.13-50 de acordo com o alvará de construção nº 201400071.

(c) Imóvel Inconfidentes

Unidades Imobiliárias urbanas residenciais em construção do edifício Marília de Dirceu e Bárbara Heliodora – Residencial Os inconfidentes, Rua Manacá lote 12, Rua Ipê Amarelo lote 14, Rua Jacarandá lote 17, Bairro Vale do Sereno, Nova Lima.

O objeto do instrumento é a proposta de compra e venda, assinada em 20/07/2015, das unidades nº 1201, 1301, 1401, 2101 e 20 vagas de garagem no Edifício Marília de Dirceu, das unidades 901, 1101, 2001 e 2101 e 20 vagas de garagem do Edifício Bárbara Heliodora. As unidades do Edifício Marília de Dirceu possuem 280,75 m^2 por unidade, sendo toda ela de área real privativa coberta. As unidades do Edifício Bárbara Heliodora possuem 303,38 m^2 por unidade, sendo toda ela de área rela privativa coberta.

(d) Residencial Ville Celestine

Residencial Ville Celestine Endereço: Rua Guaicuí, nº 594 Bairro: Luxemburgo, Cidade/UF: Belo Horizonte / MG. Área de Terreno: fração ideal 4,6927% Área Construída: 1.171,74 m^2 Área Privativa: 610,54 m^2 (9 unidades) Vaga Garagem: 9 vagas.

O Fundo assinou em 28 de setembro de 2017 a promessa particular de compra e venda de imóvel, sendo o objeto dessa promessa a venda do imóvel constituído pelo apartamento do Ville Celestine – Residence, situado na Rua Guaicuí, nº 594, com área privativa principal de 77,23 m², área privativa acessória de 20,70 m², área privativa total de 97,93 m², área de uso comum de 74,23 m², área real de 172,16 m².

(e) Imóvel Palazzo Torquetti

Em 19 de dezembro de 2019, o Fundo celebrou a Promessa de Reserva para Compra e Venda do Edifício Palazzo Torquetti, no qual utilizou os créditos que possuía com a PHV Engenharia Ltda., sendo R$ 3.232 referente ao distrato parcial à promessa de compra e venda de unidades imobiliárias urbanas em construção, referente ao edifício comercial Raja Quick e R$ 1.242 referente ao Distrato Parcial da promessa de compra e venda de unidades imobiliárias urbanas comerciais em construção, referente ao Edifício Cássio Resende para adquirir unidades imobiliárias urbanas residenciais em construção referente aos aptos. 309, 310, 402, 403, 404, 503, 504, 505, 506, 711, 712, 713, 714, 715, 719, 720, 801, 802, 803, 805, 807, 808, 813, 815 e 1102 do Edifício Palazzo Torquetti, sendo o valor total da compra de R$ 4.474.

O edifício situa-se na Avenida Raja Gabarglia, com área de 6.490,00 m², formado pelos lotes nº 11, 12, 13 e 14, da quadra nº 61, registrado nas matrículas 32.862, 35.645, 41.237 e 41.238 respectivamente, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, sob alvará de construção nº 9.952 de 19 de maio de 2011.

6.1. Venda de Imóveis

Em 22 de abril de 2021 o fundo assinou a promessa do imóvel constituído pelo apartamento n.º 2101, TORRE I, situado na Rua Ipê Amarelo nº 40, Rua Jacarandá nº 449 e Rua Manacá nº 84, com área privativa principal de 366,34m², área de uso comum real de 265,92m², área real total de 632,26m², com direito a 03 vagas de garagem, sendo uma comum e duas duplas, fração ideal de 0,02265, do terreno constituído pelos lotes 08, 10, 12, 14, 16, 17 do loteamento denominado "Vale do Sereno", em Nova Lima-MG, com áreas de 745,00m², 940,00m², 850,00m², 1.290m², 375m² e 960m², respectivamente, totalizando 5.160,00m², registrado na matricula no 61.627, junto ao Registro de Imóveis de Nova Lima no Estado de Minas Gerais.

O preço acertado na operação foi de R$ 2.620 sendo pago: (a) R$ 50 à título de sinal de negócio e princípio de pagamento, vencíveis em até 03 dias úteis após a data de assinatura do contrato; (b) R$ 2.570 a serem pagos até 15 de junho de 2021, na outorga da Escritura Publica de Compra e Venda.

Em 10 de novembro de 2021 o fundo assinou a promessa do imóvel constituído pelo apartamento n.º 1212, do Ville Celestine – Residence Service, situado na Rua Guaicuí, nº 594, com área privativa principal de 51,93m², área privativa acessória de 10,35m², área privativa total de 62,28m², área de uso comum de 44,18m², área real total de 106,46m², com direito à vaga de garagem coberta nº 124, fração ideal de 0,00369, do terreno constituído pelos lotes 04, 05, 06, 07, 08-A, 10-A, 11 e 12 do quarteirão 519 da Ex-Colônia Afonso Pena, em Belo Horizonte/MG, registrado na matricula n.º 140.520, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais.

O preço acertado na operação foi de R$ 430 sendo pago: (a) R$ 50 à título de sinal de negócio e princípio de pagamento, sendo vencível R$ 21 no dia 18 de novembro de 2021, R$ 29 no dia 23 de novembro de 2021; (b) R$ 36 a serem pagos na data de assinatura do financiamento; (c) 344 a serem pagos com recursos próprios ou através de Financiamento Habitacional, a ser obtido pelo comprador, no prazo de até 60 dias úteis.

Em 10 de novembro de 2021 o fundo assinou a promessa do imóvel constituído pelo apartamento n.º 1214, do Ville Celestine – Residence Service, situado na Rua Guaicuí, nº 594, com área privativa principal de 62,45m², área privativa acessória de 10,35m², área privativa total de 72,80m², área de uso comum de 49,78m², área real total de 122,58m², com direito à vaga de garagem coberta nº 145, fração ideal de 0,00439, do terreno constituído pelos lotes 04, 05, 06, 07, 08-A, 10-A, 11 e 12 do quarteirão 519 da Ex-Colônia Afonso Pena, em Belo Horizonte/MG, registrado na matricula n.º 140.522, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais.

O preço acertado na operação foi de R$ 500 sendo pago: (a) R$ 50 à título de sinal de negócio e princípio de pagamento, sendo vencível R$ 25 no dia 18 de novembro de 2021, R$ 25 no dia 23 de novembro de 2021; (b) R$ 50 a serem pagos na data de assinatura do financiamento; (c) 400 a serem pagos com recursos próprios ou através de Financiamento Habitacional, a ser obtido pelo comprador, no prazo de até 60 dias úteis.

Em 24 de novembro de 2021 o fundo assinou a promessa de compra e venda do imóvel constituído pelo apartamento n.º 1912, do Ville Celestine – Residence Service, situado na Rua Guaicuí, nº 594, com área privativa principal de 54,55m², área privativa acessória de 44,20m², área privativa total de 98,75m², área de uso comum de 57,88m², área real total de 156,63m², com direito à vaga de garagem coberta nº 247, fração ideal de 0,00537, do terreno constituído pelos lotes 04, 05, 06, 07, 08-A, 10-A, 11 e 12 do quarteirão 519 da Ex-Colônia Afonso Pena, em Belo Horizonte/MG, registrado na matricula n.º 140.622, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais.

O preço acertado na operação foi de R$ 680 sendo pago: (a) R$ 280 a título de sinal de negócio e princípio de pagamento, vencível na data de assinatura do instrumento; (b) R$ 400 a serem pagos na emissão da escritura, no prazo de até 60 dias úteis contados da data de assinatura do instrumento.

Em 14 de dezembro de 2022 o Fundo assinou a promessa do imóvel constituído pelo apartamento n.º 615, do Ville Celestine – Residence Service, situado na Rua Guaicuí, nº 594, com área privativa principal de 62,30m², área privativa acessória de 10,35m², área privativa total de 72,65m², área de uso comum de 49,70m², área real total de 122,35m², com direito à vaga de garagem coberta nº 260, fração ideal de 0,00438, do terreno constituído pelos lotes 04, 05, 06, 07, 08-A, 10-A, 11 e 12 do quarteirão 519 da Ex-Colônia Afonso Pena, em Belo Horizonte/MG, registrado na matricula n.º 140.433, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais.

O preço acertado na operação foi de R$ 550 sendo pago: (a) R$ 110 à título de sinal de negócio e princípio de pagamento, sendo vencível na data da assinatura do instrumento de compra e venda; ; (b) R$ 440 a serem pagos na emissão da escritura, no prazo de até 60 dias úteis contados da data de assinatura do instrumento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não tinha valores a receber por venda de imóveis (R$1.230 em 2021).

6.2 Avaliação dos Imóveis

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Consult Soluções Patrimoniais, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base de dezembro de 2022.

A metodologia adotada para o valor de mercado de venda e locação foi obtido pelo Método Comparativo Direto de dados de Mercado, que identifica o valor de produtos imobiliários pela comparação direta entre elementos ofertados no mercado de uma mesma região. As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados por Inferência Estatística.

Os laudos de avaliação foram embasados nas diretrizes nas normas ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

Laudos	**Ajuste a Valor Justo - Resultado**	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Laudo de avaliação a valor Justo (Cassio Resende)	123	192
Laudo de avaliação a valor Justo (Incofidentes)	201	75
Laudo de avaliação a valor Justo (Raja Quick)	(445)	108
Laudo de avaliação a valor Justo (Ville Celestine)	65	194
Laudo de avaliação a valor Justo (Palazzo Torquetti) **(a)**	801	9.732
Total	**745**	**10.301**

(a) No encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Edifício Pallazio Torquezzi estava mantido a custo no valor de R$ 4.474, classificado na rúbrica de " Imóveis para Venda". No encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a Administradora alterou a finalidade do imóvel que passou a ser a obtenção de renda, sendo contabilizado na rúbrica de " Propriedades para Investimento".

6.3 Movimentação dos imóveis

Propriedade para investimento	31/12/2021	Adições (a)	Ajuste a valor Justo	31/12/2022
Imóvel Raja Quick	9.754	499	(445)	9.808
Imóvel Cássio Resende	4.124	-	123	4.247
Imóvel Inconfidentes	3.131	-	201	3.332
Residencial Ville Celestine	2.865	-	65	2.930
Imóvel Palazzo Torquetti	14.206	-	801	15.007
	34.080	**499**	**745**	**35.324**

(a) Adição referente a vagas de garagem das unidades.

7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos, para fins de hedge, entretanto, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

8. Gerenciamento de risco

a. Tipos de Riscos

Mercado
Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo. As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos. A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo, claramente definido, contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo.

O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Administradora, que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Administradora, diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Administradora, ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Administradora.

Demais Riscos

O Fundo e as sociedades investidas também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

b. Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão	Hieron Patrimonio Familiar e Investimentos Ltda.
Custódia	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

10. Evolução do valor da cota - Rentabilidade do Fundo

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2022 está composto por 216.704 cotas (216.704,00 em 2021), com valor unitário de R$163,2689 (R$ 165,7180 em 2021) totalizando R$ 35.381 (R$ 35.912 em 2021). As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido no exercício foi a seguinte:

Exercício	Rentabilidade cota	Valor da cota	Patrimônio Líquido Médio
De 01/01/2022 a 31/12/2022	(1,48%)	163,2690	34.702
De 01/01/2021 a 31/12/2021	8,92%	165,7180	26.078

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Emissões, resgates e distribuições de cotas

Ao término da subscrição de cotas objeto das ofertas de cotas do Fundo, o patrimônio do Fundo será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma do Regulamento.

As Cotas do Fundo poderão ser listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação da Administradora.

As Cotas do Fundo serão representadas por uma única classe.

As Cotas do Fundo correspondem à totalidade de seu patrimônio líquido e serão registradas em conta de depósito individualizada, mantida pela Administradora em nome do titular das Cotas, sem emissão de certificados, não sendo permitido a emissão de cotas fracionadas.

A Administradora poderá contratar o serviço de formador de mercado para as ofertas de cotas do Fundo.

A emissão de novas Cotas pelo Fundo deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de colocação, público alvo, à quantidade de Cotas a serem emitidas, o preço de subscrição equivalente ao valor da Cota na data de emissão e à possibilidade de sua divisão em séries, bem como a forma e prazo para integralização. Na hipótese de emissão de novas Cotas do Fundo, o atual Cotista terá direito de preferência, na proporção das suas Cotas, na aquisição das novas Cotas.

Não haverá resgate de Cotas.

as Cotas emitidas para a constituição do Fundo serão distribuídas publicamente pela Gestora ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as cotas do Fundo, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM n° 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM n° 476"), e na Instrução CVM n° 472.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 não houve integralização de cotas.

12. Encargos do Fundo

Pelos serviços de administração e gestão do Fundo, o Fundo pagará uma remuneração equivalente a 0,25% ao ano, apurado sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R$ 23 atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A Taxa de Administração e Gestão é calculada e provisionada diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e paga mensalmente até o 5º dia útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento.

Adicionalmente, será devido ao administrador pelos serviços de escrituração do fundo, a remuneração mensal de R$ 2, acrescido de custo por cotista, conforme regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a despesa com taxa de administração e escrituração foi de R$ 291 (R$292 em 2021).

13. Tributação

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos. Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

14. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve distribuição de resultados no montante de R$ 700 (R$ 6.800 em 2021).

Demonstrativo de distribuição de dividendos - lucro caixa	**2022**	**2021**
(+) Receitas apurados no exercício segundo o regime de competência	934	10.330
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(765)	(588)
(=) Resultado contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**169**	**9.742**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(745)	(10.301)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	68	62
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-	7.861
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-	(184)
(=) Lucro / (prejuízo) ajustado base para o cálculo da distribuição	(508)	7.180
Dividendos distribuídos no exercício	**700**	**6.800**
% de distribuição sobre o lucro caixa	137,80%	94,71%

15. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal até 15 dias do encerramento do mês correspondente, o valor do patrimônio líquido, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do exercício, o valor dos investimentos do Fundo incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio. Trimestralmente, em até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção e anualmente, após o prazo determinado pela legislação vigente, as demonstrações financeiras do Fundo, acompanhadas do parecer do auditor independente e a demonstração do desempenho. Os documentos e as informações necessárias estão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

17. Alteração estatutária

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, a Administração, no exercício, somente contratou, em nome do Fundo, a Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S. para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No exercício, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 12, o Fundo possui as seguintes transações:

a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a Administradora. O saldo em 31 de dezembro de 2022 é de R$ 6 (zero em 2021).

20. Eventos subsequentes

Não houve qualquer evento subsequente relevante para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2022.

21. Diretor e Contador

Eric Hayashida Diretor	Igor de Carvalho Pimenta Fernandes Contador CRC RJ – 124459/O