ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting

GHIA Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 22.610.500/0001-88.)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente para o período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades) findo em 31 de dezembro de 2023.

GHIA Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o período findo em 31 de dezembro de 2023.	12

ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
GHIA Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do GHIA Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreende o balanço da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 29 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do GHIA Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o período de 29 de setembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Adequação do fundo a instrução ICVM 175

Em 2 de outubro de 2023, entrou em vigor a Resolução ICVM nº 175, com as alterações introduzidas pelas resoluções ICVM nº 181/23, 184/23 e 187/23, que 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. A atual Resolução revoga, dentre outras normas que especifica, a Instrução ICVM nº 472/08. A Administradora, está adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova Resolução e até a emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não se adaptou integralmente a nova norma. Os fundos em funcionamento na data de início de vigência da Resolução deverão efetuar as devidas adaptações até 31 de dezembro de 2024.

Demonstrações financeiras comparativas

Conforme Nota Explicativa nº 1, o do GHIA Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliários iniciou suas atividades em 29 de setembro de 2023, razão pela qual não estão sendo apresentadas demonstrações financeiras comparativas com outros períodos. Nossa opinião não contém modificação relacionada a este assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

<u>Avaliação de aplicações em cotas de fundos de investimento</u>

Conforme apresentado na demonstração da composição e diversificação das aplicações, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento representava 134,78% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, a verificação dos extratos dos administradores dos fundos investidos para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelos administradores dos fundos investidos. Adicionalmente, efetuamos teste de valorização nos ativos que compõe a carteira dos fundos investidos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, 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 Imobiliários 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 de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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.

- Obtemos 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.

- 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 15 de março de 2024.

ROBSON SANTA IZABEL:18526915819

Assinado de forma digital por ROBSON SANTA IZABEL:18526915819
Dados: 2024.03.19 16:50:52 -03'00'

Robson Santa Izabel
CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

GHIA DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 42.923.317/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração da posição financeira em 31 dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R$)

			2023	
Aplicações / Especificação	**Espécie / forma**	**Quantidade**	**Valor justo**	**% sobre o patrimônio líquido**
Circulante			**63**	**136,96**
Caixa e equivalentes de caixa			**63**	**136,96**
Disponibilidades			**63**	**136,96**
Beyond Soberano F.I.C. F.I.R.F. Referenciado DI	Cotas	58.523	62	134,78
Depósitos bancários			1	2,18
Total do ativo			**63**	**136,96**
Outras obrigações			**17**	**36,96**
Valores a pagar à sociedade administradora (*)			15	32,61
Outras despesas			2	4,35
Patrimônio líquido			**46**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido			**63**	**136,96**

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 20)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GHIA DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 42.923.317/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado
Para o período de 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do período	29/09/2023 a 31/12/2023
Receitas	**2**
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**2**
Resultado com cotas de fundos de investimento - natureza não imobiliária	2
Despesas	**(56)**
Despesas da Administração	**(46)**
Administração	(46)
Demais despesas	**(10)**
Despesas com escrituração	(6)
Taxa ANBIMA	(4)
Resultado líquido no período	**(54)**
Quantidade de cotas	100
Lucro por cota - valor em R$	(0,54)

GHIA DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 42.923.317/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado abrangente
Para o período de 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	2023
Resultado líquido do período	**(54)**
Outros resultados abrangentes	-
Resultado abrangente do período	**(54)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GHIA DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 42.923.317/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados
Em 29 de setembro de 2023 (início das atividades)	**50**	**-**	**-**	**-**
Cotas emitidas	50	-	-	-
Lucro ou prejuízo líquido do período	-	-	-	(54)
Em 31 de dezembro de 2023	**100**	**-**	**-**	**(54)**

GHIA DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 42.923.317/0001-40

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Para o período de 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	29/09/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamentos de despesas com:	
(+) Resultado com cotas de fundos equivalentes de caixa	2
(-) Pagamento de taxa de administração e de gestão	(31)
(-) Pagamento de taxa Anbima	(4)
(-) Pagamento de escrituração	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(37)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Aplicação de cotistas	100
Caixa líquido das atividades de financiamento	**100**
Variação no caixa e equivalentes	**63**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	63
Variação no caixa e equivalentes	**63**

1. Contexto operacional

O Ghia Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 04 de outubro de 2021 e iniciou suas atividades em 29 de setembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio de:

(a) Aquisição de participações em sociedades que tenham por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral ("SPE") cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs;
(b) Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário na modalidade desenvolvimento (em conjunto, "Ativos Imobiliários"); e
(c) Aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos Imobiliários do Fundo (cotas de fundos, participações societárias ou imóveis).

O Fundo terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para realizar os investimentos nos ativos previstos no Artigo 8º do regulamento do Fundo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada GHIA Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 15 de março de 2024, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou
se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente
para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.
Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

d) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento”.

e) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método direto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item "d".

f) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2023:

	2023		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Cotas de fundo de investimento (*)	-	58.523	62
Disponibilidades	-	-	1
Total		**58.523**	**63**

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

5. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	62	-	-	62
Total do ativo:	**62**	**-**	**-**	**62**

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

7. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 31 de dezembro 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 100,00 cotas, cujo valor unitário é de R$455,7235 totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante de R$ 46.

8. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no período de 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023:

Período	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período de 29 de setembro a 31 de dezembro de 2023	455,7235	(54,43)	38

(*) O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das distribuições realizadas pelo Fundo

b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o período de 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023:

		Rentabilidade			
		Fundo		CDI	
Data	Valor da cota (R$)	Mensal	Acumulada	Mensal	Acumulada
		%	%	%	%
29/09/2023	1.000,00	-	-	-	-
31/10/2023	578,09	(42,19)	(42,19)	1,00	1,00
30/11/2023	621,27	7,47	(37,87)	0,92	1,92
31/12/2023	455,72	(26,65)	(54,43)	0,90	2,84

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

9. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que a Administradora e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

As Cotas de cada emissão eram integralizadas, à vista ou mediante chamada de capital, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição e na forma do regulamento do Fundo, não sendo permitidas cotas fracionárias, de acordo com os documentos de cada oferta de cotas do Fundo.

Observados os termos da aprovação de cada emissão, poderia ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos sobre bens imóveis, no prazo definido e observado o previsto nos artigos 11 e 12 e seus respectivos parágrafos da Instrução CVM 472, bem como a política de investimentos do Fundo.

As cotas, após subscritas e integralizadas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, poderiam ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, em ambiente escritural, observados o prazo e as condições previstas no regulamento do Fundo, em mercado de bolsa, administrado pela B3, sem prejuízo ainda da possibilidade de negociação privada das cotas. O ambiente de negociação das cotas era definido nos atos que deliberassem sobre novas emissões.

No período de 29 de setembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 houve a integralização de cotas no montante de R$ 50, representado por 50 cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da instrução CVM nº 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.
As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação da Gestora nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No período de 29 de setembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 não houve amortização e resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas objeto de nova oferta eram negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3, devendo obedecer a seus prazos e procedimentos.

11. Prestação de serviços e custódia

a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "Custodiante").

b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Ghia Gestão de Recursos Ltda ("Gestora").

c) As cotas dos fundos de investimentos administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

12. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R$ 15 (quinze mil reais). A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente e tem seu provisionamento diário.

Em decorrência aos serviços de gestão do Fundo, será devido à Gestora o montante de 1,4% (um inteiro e quatro décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Gestão").

No período de 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$46 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da administração".

No período de 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, não houve despesa a título de taxa de gestão.

- **Taxa de *performance***

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a e 20% (vinte por cento) calculada sobre a rentabilidade dos ativos constantes na carteira do Fundo, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA, acrescida de 7,00% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Taxa de Performance").

A taxa de *performance* é apurada e provisionada por dia útil, até o último dia útil de cada semestre civil e paga a Gestora até o 5º (quinto) dia útil dos meses de maio e novembro, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração. Não há incidência de taxa de *performance* quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

No período de 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, não houve provisão e/ou pagamentos a título de taxa de performance.

- **Demais taxas**

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

13. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestora:	Ghia Gestão de Recursos 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.

a) No período de 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui depositado o montante de R$ 1, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").

b) No período de 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não possui saldo de taxa de gestão a pagar. A despesa registrada no período, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

c) No período de 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 15. A despesa registrada no período a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

14. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento 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;

(ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% (vinte por cento) a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20% (vinte por cento).

15. 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.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve 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.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao encerramento de cada semestre civil, a título de rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventuais antecipações dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderão ser realizadas, conforme aprovação dos cotistas, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

No período de 29 de setembro (início das atividades) a 30 de novembro de 2023, o Fundo obteve prejuízo no montante de R$ 54, desta forma, não houve distribuição de resultados.

16. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

(i) Mensalmente, até 15 duas após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  a) As demonstrações financeiras;
  b) O relatório da administradora;
  c) O relatório do auditor independente; e
  d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

18. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela ECOVIS WFA Auditoria e Consultoria relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do 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. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no período de 29 de setembro (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

20. Eventos subsequentes

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 2 de fevereiro de 2024 deliberou e aprovou:

(i) A adaptação do Regulamento à Resolução CVM 175, passando, portanto, a vigorar nos termos da sua versão consolidada;
(ii) as alterações às características da Oferta as quais vigorarão nos termos do suplemento anexo ao Regulamento do Fundo. Consequentemente, os documentos de subscrição da Oferta serão alterados para refletir as novas características da Oferta;
(iii) o Evento de Conversão de Subclasses descrita no Regulamento supracitado, a qual será conduzida pela Administradora e Gestor do Fundo (“Prestadores de Serviços Essenciais”) quando da entrada em vigor dos normativos que permitam a criação de classes e subclasses de cotas de fundos de investimento e a conversão da quantidade de cotas detidas por cada cotista do Fundo da classe única para a subclasse de cotas definida quando de sua subscrição.

21. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 que 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

Eric Hayashida
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1

* * *