

**Fundo de Investimento Imobiliário GV
Blue Chip**

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente para exercício
findo em 31 de dezembro de 2023

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

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

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

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

São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip ("Fundo"), que compreende a posição financeira em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos no parágrafo "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião com ressalva

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, o Fundo possui 100% das ações da "companhia investida" Reserva das Goiabeiras Imobiliária e Construções Ltda" no montante de R\$ 6.652 mil, equivalente a 37,22% do patrimônio líquido do Fundo. A companhia investida possui em seu ativo o montante de R\$ 10.006 mil em "Imóveis mantidos para venda". De acordo com o CPC 16 e a Instrução ICVM nº 516, o estoque mantido para venda deve ser mensurado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso a nenhum estudo indicando que o valor atualmente reconhecido pela investida corresponde ao menor valor obtido dentre as duas métricas, como consequência, não nos foi possível identificar os reflexos desse assunto no patrimônio líquido da investida e por consequência no valor registrado pelo Fundo. Adicionalmente não tivemos acesso aos papéis de trabalho dos auditores que conduziram a auditoria das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 da companhia investida, dessa forma, não nos foi possível avaliar qual o impacto desses assuntos sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2023.

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 com ressalva.

Ênfases

Ausência de formalização de transferência de propriedade

Conforme a Nota Explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, a matrícula do imóvel Goytacazes ainda não refletia a transferência das respectivas propriedades para o patrimônio do Fundo. Nossa opinião não apresenta ressalvas relacionadas a este assunto.

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.

Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentado para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram seu relatório em 17 de abril de 2023 com abstenção de opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram 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. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, 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 esses principais assuntos 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 os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Valorização das propriedades para investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5.b às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2023, propriedades para investimento no montante de R\$ 11.249 mil, equivalentes a 62,95% do seu patrimônio líquido. A Administradora do Fundo contratou empresa terceira especializada para estimar o valor justo das propriedades para investimento que são mensuradas ao valor justo por meio do método comparativo direto de dados de mercado.

Como nossa auditoria conduziu esses assuntos

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis à mensuração das propriedades para investimento incluíram, entre outros: (i) a obtenção do entendimento do processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) a avaliação, com o suporte dos nossos especialistas internos em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e das premissas-chave utilizados (iii) a análise, com o suporte dos referidos especialistas internos, da consistência e razoabilidade dos cálculos matemáticos realizados e apresentados na avaliação; e (iv) a avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

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.

- Concluimos 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 exercício 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, 22 de março de 2024.

Robson Santa Izabel
Contador CRC SP-247.538/O-0

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração da Posição Financeira

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

ATIVO	2023	% sobre o PL	2022	% sobre o PL
Ativo não circulante				
Disponibilidades (Nota 4)	5	0,03	1	0,01
Banco conta movimento	5	0,03	1	0,01
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6.652	37,22	6.635	39,32
Cotas de sociedade de propósito específico -SPEs (Nota 5.a)	6.652	37,22	6.635	39,32
Propriedades para investimento	11.249	62,95	10.303	61,06
Terrenos (Nota 5.b)	11.249	62,95	10.303	61,06
TOTAL DO ATIVO	17.906	100,20	16.939	100,39
PASSIVO				
Valores a pagar	35	0,20	66	0,40
Taxa de administração (Nota 10.a)	35	0,20	55	0,33
Auditoria	-	-	11	0,07
TOTAL DO PASSIVO	35	0,20	66	0,39
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 9)	17.871	100,00	16.873	100,00
Cotas integralizadas	74.692	417,95	74.391	440,89
Prejuízos acumulados	(56.821)	(317,95)	(57.518)	(340,89)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	17.906	100,20	16.939	100,39

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	2023	2022
Resultado com participações societárias	17	(58.815)
Resultado com equivalência patrimonial (Nota 5.a)	17	(58.815)
Resultado com propriedades para Investimento	945	(1.022)
Ajuste a valor justo (Nota 5.b)	945	(1.022)
Outras receitas	-	210
Demais despesas (Nota 10.b)	(265)	(371)
Taxa de administração	(198)	(211)
Despesas de serviço do sistema financeiro	(20)	(53)
Despesas com taxa de escrituração e distribuição	(24)	(36)
Taxa de fiscalização CVM	(7)	(13)
Auditoria e Custódia	(11)	(11)
Outras despesas	(5)	(47)
RESULTADO DO EXERCÍCIO PERTENCENTE AOS DETENTORES DE COTAS CLASSIFICADAS NO PL	697	(59.998)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Prejuízos Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021	74.024	2.480	76.504
Emissão de cotas (Nota 11.a)	367	-	367
Resultado líquido do exercício	-	(59.998)	(59.998)
Em 31 de dezembro de 2022	74.391	(57.518)	16.873
Emissão de cotas (Nota 11.a)	301	-	301
Resultado líquido do exercício	-	697	697
Em 31 de dezembro de 2023	74.692	(56.821)	17.871

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido dos exercícios	697	(59.998)
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
(-) Ajuste a valor justo	(945)	1.022
(-) Resultado com equivalência patrimonial	(17)	58.815
(-) Outras receitas	-	(210)
(=) Resultado líquido ajustado	(265)	(371)
Variação de passivos		
Taxa de administração	(20)	15
Taxa de auditoria	(11)	11
Outros valores a pagar	(1)	(21)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(297)	(366)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
(+) Cotas emitidas	301	367
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	301	367
Variação de caixa e equivalentes de caixa	4	1
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	5	1
Variação de caixa e equivalentes de caixa	4	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip ("Fundo"), foi constituído em 5 de julho de 2018 e iniciou suas atividades em 12 de setembro de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, conforme definidos na regulamentação em vigor.

O Fundo tem por objetivo a aplicação em empreendimentos imobiliários: (a) imóveis localizados em território nacional, prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de Fundos de Investimento em Participações, ou cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM.

O Fundo terá um Comitê de Investimentos, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo: (i) discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo; (ii) deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou sobre as Propostas de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas propostas; e (iii) dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações das Propostas de Investimento e de Desinvestimento, hipóteses em que o(s) membro(s) do Comitê de Investimentos que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar. O Comitê de Investimentos será composto por até 3 membros, cujo mandato será de 2 anos, admitida a reeleição.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, 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.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

d) Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis foram 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. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

Cotas de Sociedades de Propósito Específico “SPE”

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se trata de propriedades para investimento.

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 adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
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.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 01 de abril de 2024, e revogou a Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023			
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	

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.

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo de caixa do Fundo é R\$ 5 (R\$ 1 em 2022), e está representando por depósito bancário a vista.

5. Investimentos

a) Participações Societárias

<u>Descrição</u>	<u>% Participação</u>	<u>Valor de custo</u>	<u>Valor contábil 31.12.2022</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Valor contábil 31.12.2023</u>
Reserva das goiabeiras imobiliária e construções Ltda.	100,00%	62.944	6.635	17	6.652

<u>Descrição</u>	<u>% Participação</u>	<u>Valor de custo</u>	<u>Valor contábil 31.12.2021</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Valor contábil 31.12.2022</u>
Reserva das goiabeiras imobiliária e construções Ltda.	100,00%	62.944	65.450	(58.815)	6.635

A Reserva das Goiabeiras Imobiliária e Construções Ltda., possui ativos de natureza imobiliária classificados para venda. O imóvel é uma gleba urbana com o objetivo de comercialização de unidades de um loteamento denominado "Loteamento Antônio Dadalto", localizado na Rua Desembargador Cassiano Castello, Goiabeiras, na Cidade de Vitória – ES, com área total de 96.505,20 m².

A demonstração contábil da Reserva das Goiabeiras Imobiliária e Construções S/A relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram examinadas por auditor independente que emitiu relatório sem modificação de opinião.

Em 31 de dezembro de 2023 o investimento foi avaliado pelo método de equivalência patrimonial cujo valor foi de R\$ 6.652 (em 2022 - R\$ 6.635).

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

b) Propriedades para Investimento

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possui o seguinte investimento em propriedades para Investimento:

Descrição	Valor de custo	Valor contábil 31.12.2022	Ajuste a valor justo	Valor contábil 31.12.2023
Terreno Goytacazes	10.833	10.303	946	11.249

Descrição	Valor de custo	Valor contábil 31.12.2021	Ajuste a valor justo	Valor contábil 31.12.2022
Terreno Goytacazes	10.833	11.325	(1.022)	10.303

Em 25 de março de 2019 foi integralizado pelo Treviso Fundo de Investimento Imobiliário via conferência de cotas um terreno localizado na Rua Doutor Silvio Bastos Tavares (BR 101), esquina com a Rua Miranda Pinto, Bairro Parque Nossa Senhora do Rosário, Município de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro e possui uma área 7.777,95 m². Esse terreno está classificado como propriedade para investimento para valorização de capital.

Em dezembro de 2023, a empresa de serviços especializados Compass Avaliações emitiu laudo de avaliação dos imóveis, com base nas seguintes metodologias:

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (“ABNT”), em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método Comparativo de dados de Mercado. Qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

Em 31 de dezembro de 2023 o terreno foi avaliado em R\$ R\$ 11.249 (em 2022 - R\$ 10.303).

Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- Nível 1 - O valor justo 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 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 estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o ativo estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Ativos em 31 de dezembro de 2023	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	11.249	11.249
Total do ativo	-	-	11.249	11.249
Ativos em 31 de dezembro de 2022	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	10.303	10.303
Total do ativo	-	-	10.303	10.303

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve operações com instrumentos derivativos.

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

8. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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.
Consultoria Imobiliária	Vela Investimentos Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As ações da companhia fechadas em nome do Fundo estão registradas no livro de registro de ações nominativas da respectiva companhia.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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 2023 o patrimônio líquido está representado por 75.710,975035 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 223,333890 em 31 de dezembro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido está representado por 74.379,49 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 226,860669 em 31 de dezembro de 2022.

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

Exercício	Rentabilidade cota	Patrimônio Líquido médio
De 01.01 a 31.12.2023	(1,55%)	31.124
De 01.01 a 31.12.2022	(78,05%)	76.389

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

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

10. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e consultoria

O Fundo pagará ao Administrador uma remuneração equivalente a 0,25% ao ano, à razão de 1/252, aplicado sobre o valor do patrimônio líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15. A Taxa de Administração será corrigida anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Adicionalmente, será pago ao Administrador a remuneração fixa mensal de R\$ 2 pela escrituração das cotas do Fundo, o que não será aplicável caso o Fundo detenha um único cotista.

O Fundo não incorrerá em despesa de taxa de gestão.

O Fundo pagará ao consultor imobiliário que fará jus a uma remuneração anual de R\$192 a serem pagas em doze parcelas mensais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a despesa com taxa de administração corresponde a R\$ 198 (em 2022 - R\$ 211).

No exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve despesa com taxa de consultoria.

b) Despesas debitadas ao Fundo

As despesas debitadas ao Fundo durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 em relação ao PL médio foram as seguintes:

Despesas	31.12.2023	31.128	31.12.2022	76.389
		% PL médio		% PL médio
Taxa de administração	(198)	0,64%	(211)	0,28%
Despesas do sistema financeiro	(20)	0,06%	(53)	0,07%
Taxa de escrituração e distribuição	(24)	0,08%	(36)	0,05%
Taxa de fiscalização CVM	(7)	0,02%	(13)	0,02%
Auditoria	(11)	0,04%	(11)	0,01%
Outras despesas	(5)	0,02%	(47)	0,06%
Total	(265)	0,83%	(371)	0,49%

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

Da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 80.000 cotas de série única, totalizando até R\$ 80, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 1 por Cota. Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 1.331,49 cotas no montante de R\$ 301.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram integralizadas 359,9943 cotas no montante de R\$ 367.

b) Amortizações e resgates de cotas

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

12. Legislação Tributária

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 à 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 da 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.

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

13. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 10, o Fundo teve as seguintes operações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto à administradora. O saldo em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 5 (em 2022 o saldo era de R\$ 1).

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.

O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não ocorreram distribuição de lucro caixa.

	Financeiro	
	2023	2022
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração e gestão	(218)	(82)
(-) Despesas com taxa de escrituração e distribuição	(24)	(10)
(-) Taxa de fiscalização CVM	(7)	
(-) Auditoria	(12)	(31)
(-) Outras despesas	(36)	-
Total de outras receitas/despesas	(297)	(169)
Resultado contábil/financeiro líquido	(297)	(169)

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

15. Política de divulgação de informações

O administrador 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 dias 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 do administrador;
 - 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.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

17. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 27 de janeiro de 2023, foi aprovada as contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31/12/2021, devidamente auditadas.

18. Outros Assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 1º de abril de 2024.

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro. Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, 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, em substituição à Instrução CVM nº 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

A CVM publicou no dia 28.03.2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 181 altera a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 02.10.2023.

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da Ecovis WFA, relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa.

Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip

CNPJ: 30.578.275/0001-78

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

20. Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeiram divulgação após o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

21. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

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

* * *