DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

GOLDEN WEST VX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

GOLDEN WEST VX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes

Quadro 1 - Balanços patrimoniais

Quadro 2 - Demonstração do resultado

Quadro 3 – Demonstração dos resultados abrangentes

Quadro 4 - Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Quadro 5 - Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e a Administradora do
GOLDEN WEST VX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da GOLDEN WEST VX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial 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 exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da GOLDEN WEST VX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

Limitação nos saldos relativos a investimentos em participações em controladas e coligadas

Até a data de emissão deste relatório de auditoria, não foram disponibilizados os documentos e o relatório de auditoria da investida Kuanna Participações LTDA., empresa esta que, conforme demonstrado na nota explicativa nº 6.a compõe o saldo de investimentos do Fundo no montante de R$ 1.526 em 31 de dezembro de 2023. Devido a relevância e limitação em relação a valorização dos seus saldos e a consequente validação do resultado da equivalência patrimonial relativa a este investimento, ressalvamos a nossa opinião relacionada a este assunto.

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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

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.

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

(Conforme Nota Explicativa no 6.b Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como um de seus objetivos o investimento em propriedades para investimento, as quais estão avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2023 o montante dos investimentos nessas propriedades é de R$ 60.929, o equivalente a 108,83% do Patrimônio Líquido do Fundo. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos são a avaliação do valor justo e a existência desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise das matrículas dos imóveis; (iii) envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão da totalidade dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos através das análises pelo método comparativo de dados de mercado; (iv) concordância com a conclusão dos especialistas envolvidos para revisão do valor justo dos ativos em carteira; (v) recálculo do contrato para receitas de aluguel e; (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação das propriedades para investimento no exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

INVESTIMENTO EM AÇÕES DE COMPANHIA FECHADAS

(Conforme Nota Explicativa no 6.a, Sociedades de Propósito Específico)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como um de seus objetivos o Investimento direto ou por meio de Sociedade de Propósito Específico, em empreendimentos imobiliários, as quais estão avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R$ 1.526 mil, o equivalente a 2,73% do seu Patrimônio Líquido investido em Ações de Companhias Fechadas. Dessa forma, em nosso julgamento a avaliação desses ativos registrados em carteira, existência e realização são os assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira do Fundo; (ii) comparação das quantidades de ações do Fundo com o respectivo Ato constitutivo da Sociedade Limitada; (iii) validação da memória de cálculo de equivalência elaborada pela administração para marcação da Companhia no Fundo; e, (iv) verificação de aderência entre as informações financeiras registradas e informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos, obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins comparativos, foram por nós auditadas e o relatório de auditoria, datado de 04 de abril de 2023, foi emitido sem ressalva.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 da Companhia e suas controladas.

- 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 da Companhia e suas controladas. 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 a Companhia 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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.

Campinas-SP, 28 de março de 2024.

Evolução Auditores Independentes S.S Ilimitada
CVM nº 12.602
CRC 2SP027695/O-7

ALEXANDRE FERRETTI REGINALDO:21896765840

Assinado de forma digital por ALEXANDRE FERRETTI REGINALDO:21896765840
Dados: 2024.03.28 22:38:04 -03'00'

Alexandre Ferretti Reginaldo
Sócio-contador
CRC 1SP254620/O-0

GOLDEN WEST VX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 26.191.053/0001-20

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanços Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	31.12.2023	% sobre o PL	31.12.2022	% sobre o PL
Ativo circulante	**3.029**	**5,70**	**2.063**	**3,88**
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4)	**73**	**0,13**	**23**	**0,04**
Disponibilidades	73	0,13	23	0,04
Ativos financeiros de natureza não imobiliária (Nota 5)				
Títulos e valores mobiliários	**2.862**	**5,11**	**1.829**	**3,44**
Cotas de fundos de renda fixa - ICVM 555	2.862	5,11	1.829	3,44
Fundo de reserva	**53**	**0,09**	**53**	**0,10**
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**41**	**0,07**	**158**	**0,30**
Aluguéis a receber (Nota 6.d)	41	0,07	158	0,30
Não circulante	**62.455**	**111,55**	**60.991**	**114,78**
Participações em coligadas e controladas	**1.526**	**2,73**	**1.521**	**2,86**
Sociedades de propósito específico - SPE´s (Nota 6.a)	1.526	2,73	1.521	2,86
Propriedades para investimento	**60.929**	**108,82**	**59.470**	**111,92**
Imóveis acabados (Nota 6.b)	60.929	108,82	59.470	111,92
Total do Ativo	**65.484**	**116,96**	**63.054**	**118,66**
Passivo				
Passivo circulante	**9.495**	**16,97**	**9.919**	**18,67**
Obrigações com CRI (Nota 7)	9.428	16,84	9.875	18,58
Taxa de administração a pagar (Nota 12.a)	44	0,08	21	0,04
Auditoria a pagar	14	0,03	9	0,02
Condomínio a pagar	9	0,02	14	0,03
Total do passivo	**9.495**	**16,96**	**9.919**	**17,72**
Patrimônio Líquido (Nota 11)	**55.989**	**100,00**	**53.135**	**100,00**
Cotas integralizadas	16.971	30,31	16.971	31,94
Lucros Acumulados	39.018	69,69	36.164	68,06
Total do passivo e Patrimônio Líquido	**65.484**	**116,96**	**63.054**	**118,67**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

GOLDEN WEST VX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 26.191.053/0001-20

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos Resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**321**	**174**
Resultado com cotas de Fundos de Renda Fixa (Nota 5)	321	174
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**1.374**	**4.234**
Receita de aluguéis (Nota 6.d)	1.374	4.234
Resultado com Propriedades para investimento	**1.124**	**3.474**
Ajuste a valor justo (Nota 6.c)	1.368	3.660
Despesas com imóveis	(244)	(186)
Participações em coligadas e controladas	**4**	**247**
Resultado com equivalência patrimonial (Nota 6.a)	4	247
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**447**	**(242)**
Atualização monetária da CRI (Nota 7)	447	(242)
Despesas Operacionais (Nota 12.b)	**(412)**	**(642)**
Taxa de administração (Nota 12.a)	(342)	(241)
Taxa de auditoria	(27)	-
Taxa de consultoria	(8)	-
Taxa de fiscalização CVM	(16)	(9)
Despesas de serviços técnicos especializados	(13)	(126)
Outras despesas/receitas	(6)	(266)
Resultado líquido do exercício	**2.854**	**7.245**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

GOLDEN WEST VX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 26.191.053/0001-20
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos Resultados Abrangentes

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	31.12.2023	31.12.2022
Resultado líquido do exercício	2.854	7.245
Outros resultados abrangentes	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	**2.854**	**7.245**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

GOLDEN WEST VX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 26.191.053/0001-20
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Capital Integralizado	Lucros/ Prejuízos Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021	**16.971**	**28.919**	**45.890**
Resultado líquido do exercício	-	7.245	7.245
Em 31 de dezembro de 2022	**16.971**	**36.164**	**53.135**
Resultado líquido do exercício	-	2.854	2.854
Em 31 de dezembro de 2022	**16.971**	**39.018**	**55.989**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

GOLDEN WEST VX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 26.191.053/0001-20
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	31.12.2023	31.12.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	**2.854**	**7.245**
Resultado líquido dos exercícios	2.854	7.245
Ajuste de despesas/receitas ativos imobiliários	**-**	**(3.907)**
Ajuste de equivalência patrimonial	-	(247)
Ajuste a valor justo	-	(3.660)
Ajuste de despesas/receitas ativos não imobiliários	**(321)**	**(174)**
Cota de fundo de renda fixa	(321)	(174)
Variações de ativos	**(595)**	**(640)**
Fundo de investimento renda fixa	(712)	(697)
Aluguéis a receber	117	(81)
Fundo reserva	-	-
Outros valores a receber	-	138
Variações de passivos	**(429)**	**(2.502)**
Taxa de administração a pagar	23	1
Auditoria a pagar	5	(3)
Obrigações com CRI	(447)	(2.495)
Condomínio a pagar	(5)	(5)
Outras despesas/receitas	(5)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**1.509**	**22**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**(1.459)**	**-**
Sociedades de propósito específico - SPE's	-	-
Propriedade para investimento	(1.459)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	**(1.459)**	**-**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**50**	**22**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	23	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	73	23
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**50**	**22**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Golden West - VX - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.191.053/0001-20
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Golden West – VX – Fundo de Investimento Imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas operações em 28 de dezembro de 2016.

O Fundo destina-se a investidores qualificados, que entendam os riscos associados aos objetivos e as atividades do Fundo e que buscam retorno aos seus investimentos de risco no longo prazo.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos ativos imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, e/ ou (b) aumento do valor patrimonial das cotas, advindo (b.1) da valorização dos ativos imobiliários e outros ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários e outros ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos ativos imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido em seu regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, 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 CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis 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.

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 auferidospoderão 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 outrospropósitos; (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

Cotas de fundos de investimento

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

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valordas perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido. Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as

características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

e. 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".

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.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

Investimentos em 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.

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

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

3.1 Normas emitidas, mas 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		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			

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.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Caixa e equivalentes de caixa	31.12.2023	31.12.2022
Disponibilidades ([1])	73	23
Total	**73**	**23**

([1]) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

5. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Títulos e valores mobiliários

Cotas de Fundos

Em 31 de dezembro de 2023:

Descrição	Quantidade	Valor Contábil	Vencimento
Beyond Soberano FIC de FI Renda Fixa Referenciado Di	2.719.541,30	2.862	Sem vencimento
Total	**2.719.541,30**	**2.862**	

Em 31 de dezembro de 2022:

Descrição	Quantidade	Valor Contábil	Vencimento
Bradesco Corporate FICFI RF Referenciado DI Federal Extra	277.652,78	1.829	Sem vencimento
Total	**277.652,78**	**1.829**	

Os Fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

Em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido à título de receita de aplicação financeira dos investimentos em cotas de fundos de renda fixa o montante de R$ 321 (R$ 174 em 2022).

6. INVESTIMENTOS

a. Sociedades de propósito específico

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possui investimentos em cotas de sociedades de Propósito Específico (SPEs), e estão assim representadas:

Razão Social	Valor contábil 31.12.2023	Valor contábil 31.12.2022
Kuanna Participações Ltda. (i)	1.526	1.521
TOTAL	**1.526**	**1.521**

i. Kuanna Participações Ltda.

Em Instrumento Particular de Compra e Venda foi celebrado a aquisição pelo Fundo de 100,00% das cotas da Sociedade Empresária Limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Jeronimo da Veiga, 428 – 10° andar – conjunto 102 – sala 6 – Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob no 17.643.402/0001-07. O capital social subscrito e integralizado pelo Fundo (cotista) em moeda corrente nacional é de R$ 4.945 mil, representado por 4.945.000 cotas no valor nominal de R$ 1,00 (um real). Asociedade tem por objeto: (a) a participação como quotista ou acionista, de quaisquer sociedades: e,
(b) a compra, venda locação e administração de bens próprios. Que foram pagas em quatro parcelas deR$ 1.000 mil e uma parcela de R$ 800 mil em 31 de janeiro de 2017.

Movimentação do investimento

Em 31 de dezembro de 2023:

Razão Social	Valor contábil 31.12.2022	Resultado Equivalência Patrimonial	Valor contábil 31.12.2023
Kuanna Participações Ltda.	1.521	4	1.526
TOTAL	1.521	-	1.526

Em 31 de dezembro de 2022:

Razão Social	Valor contábil 31.12.2021	Resultado Equivalência Patrimonial	Valor contábil 31.12.2022
Kuanna Participações Ltda.	1.274	247	1.521
TOTAL	1.274	247	1.521

b. Propriedades para investimento (Imóveis para renda – acabados)

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo possui os seguintes investimentos:

Imóvel	Notas	31.12.2023	31.12.2022
Apartamento 200 – Edifício Magnólias	(i)	R$ 11.000	R$ 9.400
Imóvel Marilia	(ii)	R$ 5.444	R$ 6.500
Imóvel São Carlos	(iii)	R$ 44.485	R$ 43.570
TOTAL		R$ 60.929	R$ 59.470

i. Apartamento 200 – Edifício Magnólias

O Fundo em 10 de fevereiro de 2017 firmou instrumento particular de compra e venda do apartamento 200, localizado no 20º andar da "Torre 2 do Edifício Magnólias do condomínio "Condomínio Cidade Jardim", situado na Av. Magalhães de Castro nº 12.000, Cidade Jardim, São Paulo – SP, com a área privativa de 300,65 m^2. Esse imóvel tem por objetivo auferir renda de aluguel e a valorização do valor de mercado do próprio imóvel, e foi classificado como propriedade para investimentos.

Formação do valor de custo do imóvel

Descrição	Data	Valor
Compra do imóvel	30/03/2017	R$ 5.900
(+) Intermediação	13/02/2017	R$ 150
(+) ITBI	05/05/2017	R$ 177
(+) Cartório	05/05/2017	R$ 23
Total		R$ 6.250

ii. Imóvel Marilia

Em 05 de maio de 2020 o fundo assinou instrumento particular de compra e venda do imóvel situado à RuaRio Branco, nº 651, na Cidade de Marília, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 61.556 do 1º Oficialde Registro de Imóveis de Marília com área construída de 757,20m² e um terreno de 972,40m² de esquina. O imóvel objeto de compra encontra-se com contrato de locação ativo. O valor acordado na transação foi de R$ 671.

Formação do valor de custo do imóvel

Descrição	Data	Valor
Compra do imóvel	05/05/2020	R$ 671
(+) ITBI	05/05/2020	R$15
Total		R$ 686

iii. Imóvel São Carlos

O Fundo recebeu por meio de dação em pagamento o Imóvel objeto de matrícula nª 83.030, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo localizado na Rua Coronel José Augusto de Oliveira Salles, nº 3225, na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo com. O imóvel trata-se de um Prédio Comercial sobre um terreno de 114.750,90m² e um terreno usado como estacionamento com 5.249,10 m².

c. Métodos e estimativas para determinação do valor justo

O método utilizado na determinação do valor justo dos imóveis, empregado pela Compass Avaliações empresa especializada com atuação nas principais cidades do Brasil, foi o comparativo, através do qual o valor justo é obtido pela comparação de dados do mercado, relativos a outros imóveis que guardem similaridade como os imóveis ora apresentados, através de transações recentes ocorridas na região dos imóveis, ofertas disponíveis no mercado, bem como contato com operadores do mercado e ponderados de acordo com a norma de avaliação vigente NBR 14653 – Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos.

Os imóveis foram avaliados na suposição de que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor.

Em 31 de dezembro de 2023 as propriedades para investimento estão registradas pelo valor justo, totalizando o montante de R$ 60.629 (R$ 59.470 em 2022).

	Valor contábil 31.12.2022	Adições	Ajuste a Valor Justo	Valor contábil 31.12.2023
Apartamento 200 -Edifício Magnólias	9.400	7	1.593	11.000
Imóvel Marilia	6.500	-	(1.056)	5.444
Imóvel São Carlos	43.570	84	831	44.485
Total	59.470	91	1.368	60.929

	Valor contábil 31.12.2021	Ajuste a Valor Justo	Valor contábil 31.12.2022
Apartamento 200 -Edifício Magnólias	8.170	1.230	9.400
Imóvel Marilia	6.000	500	6.500
Imóvel São Carlos	41.640	1.930	43.570
Total	55.810	3.660	59.470

d. Aluguéis

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo de aluguel a receber é de R$ 41 (R$ 158 em 2022) e a receita total auferida de Aluguel com propriedades para investimento totalizou o montante de R$ 1.374 (R$ 4.234 em 2022).

7. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("CRI")

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuí obrigações a pagar com certificado de recebíveis imobiliários ("CRI") no montante de R$ 9.428 (R$$ 9.875 em 2022).

Os CRIs são ajustados diariamente pela variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão,e seus principais indicadores são:

- Emissão: Novembro de 2020;
- Prazo: 73 meses;
- Correção: IPCA + 5% ao ano;
- Previsão de liquidação: dezembro de 2026

O Imóvel de São Carlos descrito na Nota explicativa n°6 (b) item iii, está vinculado a alienação fiduciária, o qual é dado em garantia dessa operação até a vigência do contrato de locação.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo registrou a título de atualização monetária (em despesas financeiras) o montante de R$ 447 referente a esse instrumento (R$ 242 em 2022).

8. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não operou com instrumentos Financeiros derivativos.

9. GERENCIAMENTO E CONTROLES RELACIONAODOS 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, osativos 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 deadministração 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 Regulatório
Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Demais Riscos

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

b. Controles relacionados aos riscos

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

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

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

10. CUSTÓDIA E TESOURARIA

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	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.

11. 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 em Regulamento referente à emissão de cotas.

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

O patrimônio líquido está representado por 167.445,29 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R$ 334,366786 em 31 de dezembro de 2023.

O patrimônio líquido está representado por 167.445,29 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R$ 317,327528 em 31 de dezembro de 2022.

O valor patrimonial da cota ao final do exercício, a rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício, foram as seguintes:

Exercício	PL médio	Valor da cota	Rentabilidade da cota (%)
Findo em 31.12.2023	52.975	334,366786	5,86%
Findo em 31.12.2022	41.421	317,327528	15,92%

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

12. ENCARGOS DO FUNDO

a. Taxa de Administração

A taxa de administração é paga mensalmente e calculada sobre o patrimônio líquido diário à razão de 0,35% ao ano, calculado sobre seu patrimônio líquido, respeitando uma remuneração mensal de R$ 13 mil nos 10 primeiros meses, a partir de 28 de dezembro de 2017, e R$ 18 mil a partir do 11º mês, atualizado anualmente pela variação do IGP-M.

Não há previsão para cobrança de taxa de performance no regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa com taxa de administração corresponde a R$ 342 (R$ 241 em 2022).

b. Outros encargos

Os encargos debitados ao Fundo e seus respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido do Fundo foram:

	31.12.2023		31.12.2022	
Outras despesas	Valor	%PL Médio	Valor	%PL Médio
Taxa de administração	(342)	0,65%	(241)	0,58%
Outras despesas	(6)	0,01%	(133)	0,32%
Taxa de auditoria	(27)	0,05%	(11)	0,03%
Taxa de consultoria	(8)	0,02%	(115)	0,28%
Taxa de fiscalização CVM	(16)	0,03%	(9)	0,02%
Despesas de serviços técnicos especializados	(13)	0,02%	(12)	0,03%
TOTAL	(412)	0,78%	(521)	1,26%

O PL médio do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 52.975 (R$ 41.421em 2022).

13. EMISSÕES, AMORTIZAÇÕES E RESGATE DE COTAS

a. Emissões e integralizações de cotas

Na primeira emissão de cotas foram subscritas 100.000 cotas no valor de R$ 100,00. Em 28 de dezembrode 2016 foram integralizadas 10.100 cotas no valor de R$ 100,00 totalizando R$ 1.010.

Na segunda emissão de cotas foram subscritas 63.000 cotas no valor de R$ 100,00. No exercício findoem 31 de dezembro de 2017 foram integralizadas 144.260 cotas totalizando R$ 14.426 mil.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram emitidas cotas adicionais que totalizaram R$ 889 equivalentes a 7.253,31 cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não emitiu novas cotas.

b. Amortizações e resgates de cotas

As cotas não serão resgatadas, exceto em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

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

c. Negociação das cotas em mercado secundário

As cotas poderão ser registradas para negociação na B3 – Bolsa Balcão Brasil.

14. 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 proventosde qualquer natureza.

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

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

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

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

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

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos deinvestimento 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 demaiscasos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

15. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 12, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo em conta corrente era de R$ 73 (R$ 23 em 2022).

16. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não distribuiu dividendos conforme nota explicativa n°19 .

17. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor. A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantidadisponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

18. 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.

19. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 15 de agosto de 2023 foi deliberada e aprovada a não distribuição de rendimento semestral aos cotistas do fundo, referente ao período de janeiro de 2023 até julho de 2023, conforme previsto no Artigo 63, parágrafo 1 do Regulamento do Fundo.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de fevereiro de 2023 foi deliberada e aprovada pela não distribuição de dividendos referente ao período de julho a dezembro de 2022 aos cotistas do Fundo, para fins de reinvestimento deste montante em ativos imobiliários, considerando que o Fundo se encontra em fase de captação.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 12 de julho de 2022 foi deliberada e aprovada pela não distribuição de dividendos referente ao período de janeiro a junho de 2022 aos cotistas do Fundo.

20. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até o encerramento das demonstrações financeiras, não ocorreram eventos subsequentes que refletiram ajustes ou que deva ser mencionado em notas explicativas.

21. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELO AUDITOR INDEPENDENTE

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços dos auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservama independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

22. OUTROS ASSUNTOS

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 n° 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 n° 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.

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.

23. DIRETOR E CONTADOR

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