N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

VX XII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.578.351/0001-45

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

DATA BASE

31/12/2023 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado do exercício	8
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa – Método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Ao cotista e à administradora do

VX XII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do VX XII - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial 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 na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base Para Abstenção De Opinião

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía participação societária em companhia de capital fechado, no montante de R$ 90.929 mil, representando 100,07% do seu patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo manteve o investimento na mesma companhia, no montante atualizado de R$ 71.366 mil, representando 100,52% do seu patrimônio líquido. Até a data de emissão deste relatório de auditoria, não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente quanto ao valor justo do investimento, a propriedade do investimento, bem como não nos foram disponibilizadas as demonstrações financeiras auditadas da companhia investida. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir de forma satisfatória quanto ao registro do valor do ativo, seus reflexos no patrimônio líquido e no resultado do Fundo, bem como sobre os saldos iniciais e os possíveis impactos destes nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, conforme determina a norma técnica de auditoria NBC TA 510.

Ênfase

REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, o Balanço patrimonial, a Demonstração do resultado, a Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido e a Demonstração dos Fluxos de Caixa das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, estão sendo reapresentados em decorrência do reprocessamento do Fundo para a adequação do valor justo da companhia investida, conforme ao disposto no item 43 da NBC TG 23 (R2) – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erro, e assim permitir a sua comparabilidade com o período atual. O relatório de auditoria por nós emitido em 30 de março de 2023, emitido com abstenção de opinião não sofreu alterações em função desta reapresentação.

INSUFICIÊNCIA DE CAIXA

De acordo com os saldos contábeis registrados, o Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar na necessidade de novos aportes de cotas.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência do assunto descrito na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Blumenau - SC, 02 de abril de 2024.

NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador CRC-SC 028.595/O-2

VX XII – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 30.578.351/0001-45

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

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Reapresentado)
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2022 (Reapresentado)	% sobre o patrimônio líquido
Disponibilidades	**-**	**-**	**2**	**-**
Banco conta movimento	-	-	2	-
Investimentos	**71.366**	**100,52**	**90.929**	**100,07**
Participação societária (Nota 4)	71.366	100,52	90.929	100,07
Total do ativo	**71.366**	**100,52**	**90.931**	**100,07**
Passivo				
Valores a pagar	**371**	**0,52**	**57**	**0,07**
Taxa de administração (Nota 8)	341	0,48	48	0,06
Taxa CVM	20	0,03	-	-
Auditoria	9	0,01	9	0,01
Anbima	1	-	-	
Patrimônio líquido	**70.995**	**100,00**	**90.874**	**100,00**
Cotas integralizadas	30.503	42,96	30.492	33,55
Lucros acumulados	40.492	57,04	60.382	66,45
Total do passivo e patrimônio líquido	**71.366**	**100,52**	**90.931**	**100,07**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VX XII – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 30.578.351/0001-45

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

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Reapresentado)
(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2023	31/12/2022 (Reapresentado)
Composição do resultado do exercício		
Participações em companhia fechada	**(19.563)**	**11.941**
Ajuste a Valor Justo (Nota 4)	(19.563)	11.941
Despesas	**(327)**	**(306)**
Taxa de administração (Nota 8)	(293)	(282)
Auditoria	(11)	(5)
Despesas de serviços do sistema financeiro	(3)	(4)
Taxa fiscalização CVM	(20)	(14)
Outras despesas	-	(1)
Resultado do exercício pertencente aos detentores de cotas classificadas no patrimônio líquido	**(19.890)**	**11.635**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VX XII – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 30.578.351/0001-45

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Reapresentado)
(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Lucros/Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**30.220**	**48.747**	**78.967**
Integralização de cotas no exercício (Nota 9.a)	272	-	272
Resultado líquido do exercício	-	11.635	11.635
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (Reapresentados)	**30.492**	**60.382**	**90.874**
Integralização de cotas no exercício (Nota 9.a)	11	-	11
Resultado líquido do exercício	-	(19.890)	(19.890)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**30.503**	**40.492**	**70.995**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VX XII – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 30.578.351/0001-45

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Reapresentado)

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2023	31/12/2022 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Taxa de administração	-	(258)
Taxa de fiscalização CVM	-	(14)
Despesas de serviços do sistema financeiro	(1)	(1)
Auditoria	(11)	(9)
Outros valores a pagar	(1)	(3)
(=) Caixa líquido (consumido) nas atividades operacionais	**(13)**	**(285)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	11	272
(=) Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	**11**	**272**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(2)**	**(13)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2	15
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	2
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(2)**	**(13)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Reapresentado)
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O VX XII – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 16 de maio de 2018 e iniciou suas atividades em 27 de março de 2019 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio da 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. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor, incluindo o Artigo 53 da Instrução CVM 472, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e as atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM no 472/08.

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) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento

(COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) 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 justos dos instrumentos financeiros. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Reapresentação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Após a emissão das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicadas em 30 de março de 2023, a Administradora do Fundo, conforme previsto no CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, resolveu reapresentar o Balanço patrimonial, a Demonstração do resultado, a Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido e a Demonstração dos fluxos de caixa, para a adequação do valor justo da companhia investida, considerando os ajustes apresentados a seguir:

Valor Ações de Companhia Fechada – MISSY	
Valor apresentado em 2022	R$ 78.988
Valor reapresentado de 2022	R$ 90.929
Resultado	
Resultado apresentado em 2022	R$ -
Resultado reapresentado de 2022	R$ 11.941
Patrimônio Líquido	
PL apresentado em 2022	R$ 78.933
PL reapresentado de 2022	R$ 90.874
Valor Cota	
Valor cota apresentada em 2022	R$ 260,62
Valor cota reapresentada em 2022	R$ 300,05
Rentabilidade e PL Médio	
Rentabilidade/PL Médio em 2022	(0,47%) / R$ 73.177
Rentabilidade/PL Médio reapresentado em 2022	14,59% / R$ 73.224

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

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.

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).

d. Investimentos

Participações societárias

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudo de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida,

combinado com avaliação interna feita pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado, no exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

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		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	
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. Investimentos

Participação societária:

O Fundo possui participação e controle da companhia apresentada abaixo:

Em 31/12/2023:

Ações	Quantidade	Valor patrimonial	Valor justo	Vencimento
Missy Empreendimentos e Participações S.A.	29.575.915	71.366	71.366	Sem vencimento

Em 31/12/2022 (Reapresentado):

Ações	Quantidade	Valor patrimonial	Valor justo	Vencimento
Missy Empreendimentos e Participações S.A.	29.575.915	90.929	90.929	Sem vencimento

Em 27 de março de 2019 o Fundo adquiriu a totalidade das ações de emissão da Missy Empreendimentos e Participações S.A. ("Missy"), por meio da integralização pelos cotistas dessa companhia. A Missy possui 17 unidades imobiliárias que integram o empreendimento "Condomínio Plaza Iguatemi" localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277.

A Missy é proprietária das unidades autônomas 202, 301, 302, 303, 304, 801, 802, 803, 804, 1501, 1502, 1503, 1504, 1901, 1902, 1903 e 1904, do empreendimento descrito acima.

Em 27 de março de 2019 foi celebrado Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças ("Contrato") entre o Fundo, o VX XXIII – Fundo de Investimento Multimercado, a RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda. ("RS Morizono") e a Nova Securitização S.A. ("Fiduciária"), onde a propriedade das cotas do Fundo foram cedidas fiduciariamente para a Nova Securitização S.A. de forma irretratável e irrevogável como garantia de Cédulas de Crédito Imobiliários emitidas pela RS Morizono e cedidas para a Fiduciária mediante Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.

Nessa data as propriedades para investimento da investida Missy foram classificadas e mensuradas pela Administração pelo método de custo, pois os aluguéis que gerariam fluxo de caixa foram securitizados para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), cujo lastro são Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI's) de contratos de locação celebrados entre a Missy e a RS Morizono.

Em 27 de marco de 2019, 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020, a Administradora do Fundo mensurou o valor das ações da Missy ao valor justo com base nas seguintes premissas:

(i) Laudo de avaliação das unidades imobiliárias emitido pela CBRE Consultoria Brasil ltda., cujo valor justo estimado foi de R$ 154.300. A mensuração do valor justo estimado levou em consideração o Método Comparativo de Dados, combinado com o Método de Fluxo de Caixa Descontado, que projeta a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes,

revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação;

(ii) Dado que os fluxos de caixa dos imóveis foram securitizados para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, o Administrador calculou o valor justo dessa dívida na data de integralização e na data de 31 de dezembro de 2019 pelos valores de R$ 131.252 e R$ 124.668, respectivamente; e

(iii) Combinou-se o melhor uso do ativo deduzidas as obrigações a ele atreladas, e apurou o valor justo de R$ 23.048 na data da integralização e R$ 29.632 para 31 de dezembro de 2019.

(iv) Em 31 de dezembro de 2020 foi emitido novo Laudo de avaliação das unidades imobiliárias pela CBRE Consultoria Brasil ltda., cujo valor justo estimado foi de R$ 160.800. A mensuração do valor justo estimado levou em consideração o Método Comparativo de Dados, combinado com o Método de Fluxo de Caixa Descontado, que projeta a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação;

(v) Em 31 de dezembro de 2021 foi emitido novo Laudo de avaliação das unidades imobiliárias pela CBRE Consultoria Brasil ltda., cujo valor justo estimado foi de R$ 190.000 mil. A mensuração do valor justo estimado levou em consideração o Método Comparativo de Dados, combinado com o Método de Fluxo de Caixa Descontado, que projeta a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação;

(vi) Dado que os fluxos de caixa dos imóveis foram securitizados para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, o Administrador calculou o valor justo dessa dívida na data de integralização e nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 pelos valores de R$ 131.252, R$ 124.668, R$ 115.959, respectivamente; e

(vii) Combinou-se o melhor uso do ativo deduzidas as obrigações a ele atreladas, e apurou o valor justo de R$ 23.048 na data da integralização e R$ 29.632 para 31 de dezembro de 2019. Em 31 de dezembro de 2020, o passivo atualizado relativo aos CRI's que estão vinculadas aos aluguéis gerados por essas unidades imobiliárias no montante de R$ 115.959 foi deduzido do valor do laudo de avaliação R$ 160.800, portanto o valor justo das ações nessa data ficou em R$ 44.841. Em 31 de dezembro de 2021, o passivo atualizado relativo aos CRI's que estão vinculadas aos aluguéis gerados por essas unidades imobiliárias no montante de R$ 111.012 foi deduzido do valor do laudo de avaliação R$ 190.000, portanto o valor justo das ações nessa data ficou em R$ 78.988.

(viii) Em 31 de dezembro de 2022 foi emitido novo Laudo de avaliação das unidades imobiliárias pela CBRE Consultoria Brasil ltda., cujo valor justo estimado foi de R$ 190.220 mil. A mensuração do valor justo estimado levou em consideração o Método Comparativo de Dados, combinado com o Método de Fluxo de Caixa Descontado, que projeta a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação;

(ix) Dado que os fluxos de caixa dos imóveis foram securitizados para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, o Administrador calculou o valor justo dessa dívida na data de integralização e nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2020, 2021 e 2022 pelos valores de R$ 131.252, R$ 124.668, R$ 115.959, R$ 111.012 e R$ 88.774 respectivamente; e

(x) Combinou-se o melhor uso do ativo deduzidas as obrigações a ele atreladas, e apurou o valor justo de R$ 23.048 na data da integralização e R$ 29.632 para 31 de dezembro de 2019. Em 31 de dezembro de 2020, o passivo atualizado relativo aos CRI's que estão vinculadas aos aluguéis gerados por essas unidades imobiliárias no montante de R$ 115.959 foi deduzido do valor do laudo de avaliação R$ 160.800, portanto o valor justo das ações nessa data ficou em R$ 44.841.

(xi) Em 31 de dezembro de 2021, o passivo atualizado relativo aos CRI's que estão vinculadas aos aluguéis gerados por essas unidades imobiliárias no montante de R$ 111.012 foi deduzido do valor do laudo de avaliação R$ 190.000, portanto o valor justo das ações nessa data ficou em R$ 78.988.

(xii) Em 31 de dezembro de 2022, o passivo atualizado relativo aos CRI's que estão vinculadas aos aluguéis gerados por essas unidades imobiliárias no montante de R$ 99.291 foi deduzido do valor do laudo de avaliação R$ 190.220, portanto o valor justo das ações nessa data ficou em R$ 90.929.

(xiii) Em 31 de dezembro de 2023, o passivo atualizado relativo aos CRI's que estão vinculadas aos aluguéis gerados por essas unidades imobiliárias no montante de R$ 118.854 foi deduzido do valor do laudo de avaliação R$ 190.220, portanto o valor justo das ações nessa data ficou em R$ 71.366.

Abaixo segue a apresentação dos efeitos do registro inicial e ajuste do valor justo para 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Descrição	**Valores**
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**78.988**
Ajuste de valor justo em 2022 (Reapresentado)	11.941
Saldo em 31 de dezembro de 2022 (Reapresentado)	**90.929**
Ajuste de valor justo em 2023	(19.563)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**71.366**

(a) Conforme art. 12 da instrução CVM 472 a integralização dos bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação. Parte substancial das cotas do Fundo foi integralizada mediante cessão de ações da Missy em valor superior ao valor justo desse ativo cedido. Conforme análise efetuada pela Administração, explicada anteriormente, em 31 de dezembro de 2019 o laudo de avaliação das unidades imobiliárias existentes na empresa Missy apresenta valor de R$ 154.300, todavia, existe passivo relativo aos CRI's que estão vinculadas aos aluguéis gerados por essas unidades imobiliárias no montante de R$ 131.252 em 27 de março de 2019, de modo que o valor

justo das ações nessa data é de R$ 23.048. Assim o valor justo foi deduzido do custo inicial lançado no patrimônio líquido decorrente da integralização realizada com ações.

5. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Macroeconômicos e regulatórios

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de liquidez

Os Fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para

investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para o Cotista.

Crédito

Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de não pagamento de rendimentos ao Cotista

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos ao Cotista por uma série de fatores, como por exemplo (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.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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 análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável além do acompanhamento dos projetos do Fundo. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas. O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

6. 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.
Consultor Financeiro	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

7. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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 01/01/2023 a 31/12/2023	(21,89)	70.996
De 01/01/2023 a 31/12/2022 (Reapresentado)	14,59	73.224

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

8. Encargos do Fundo

A taxa de administração, gestão, custódia, escrituração de cotas e consultoria imobiliária do Fundo "taxa geral" será paga mensalmente e corresponderá a 0,20% ao ano calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo respeitado o valor mínimo mensal de R$ 15.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa com taxa de administração foi de R$ 293 (R$ 282 em 2022).

Não há cobrança de taxa de performance do Fundo.

9. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

A primeira emissão de cotas foi realizada em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM 476/09, na qual serão emitidas até 357.000 (cem mil) cotas, totalizando até R$ 35.700.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi integralizado o valor de R$ 11 (R$ 272 em 2022).

b. Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

c. Alienação das cotas no mercado secundário

As cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente no módulo MDA e no Módulo Cetip21, administrados e operacionalizados pela B3.

10. 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 ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

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

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

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

11. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora, o Consultor e o Gestor, ou as partes a eles relacionados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 8 o Fundo movimentou valores em conta corrente junto a Administradora, porém não possuía saldo em 31 de dezembro de 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo mantinha saldo em conta corrente junto a Administradora no montante de R$ 2.

12. Distribuição de Dividendos

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não distribuiu dividendos.

13. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

14. 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.

15. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

16. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da Next Auditores Independentes S/S relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a 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.

17. 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 de março de 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.

18. Evento Subsequentes

Após o exercício de 31 de dezembro de 2023 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

19. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

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