Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim
CNPJ n° 20.265.467/0001-70

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

Demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 com o Relatório do Auditor Independente

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

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

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

UHY Bendoraytes & Cia

Av. João Cabral de Mello Neto 850
Bloco 3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brazil

Tel +55 21 3030 4662
Email info@uhy-br.com
Web www.uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, 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 naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo, para a posição de 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

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

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. 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 investimentos

Conforme nota explicativa n°6, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo mantinha em sua carteira o montante de R$ 20.040 mil, equivalente a 100,79% do seu patrimônio líquido investido em propriedades para investimento. Dessa forma, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração e existência desses ativos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria, incluíram mas não se limitaram a: (i) utilização de especialistas na avaliação dos dados e premissas utilizadas nos laudos apresentados; (ii) verificação da exatidão dos cálculos matemáticos apresentados nos laudos; (iii) informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (iv) análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; (vii) avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras.

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

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram seu relatório auditoria datado em 13 de junho de 2023, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 investimento, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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 suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com à administração 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 à administração 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.

Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2024.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709

Assinado digitalmente por FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Presencial, OU=31331140000176, OU=AC SyngularID Multipla, CN=FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2024.08.27 16:35:25-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.2

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

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Ativo	Notas	2023	% do PL	2022	% do PL
Ativo circulante		**655**	**3,29**	**235**	**0,67**
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	**655**	**3,29**	**6**	**0,02**
Disponibilidades		13	0,07	6	0,02
Operações Compromissadas		642	3,23	-	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**-**	**-**	**229**	**0,65**
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos		**-**	**-**	**205**	**0,58**
Fundo de investimento Renda Fixa	5	-	-	205	0,58
Outras contas a receber		**-**	**-**	**24**	**0,07**
Ativo não circulante		**20.040**	**100,79**	**35.324**	**99,83**
Propriedade para investimento	6	20.040	100,79	35.324	99,83
Total do ativo		**20.695**	**104,09**	**35.559**	**100,50**

Passivo e patrimônio líquido	Notas	2023	% do PL	2022	% do PL
Passivo circulante		**813**	**4,09**	**178**	**0,50**
		813	**4,09**	**178**	**0,50**
Taxa de administração	12	30	0,15	30	0,08
Auditoria e custódia		13	0,07	13	0,04
Condominio a pagar		18	0,09	25	0,07
Adiantamento de clientes	6.1	752	3,78	110	0,31
Patrimônio líquido	10	**19.882**	**100,00**	**35.381**	**100,00**
Capital Social		19.453	97,84	18.917	53,47
Lucros acumulados		429	2,16	16.464	46,53
Total do passivo e do patrimônio líquido		**20.695**	**104,09**	**35.559**	**100,50**

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

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

Demonstrações do resultado do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

	Notas	2023	2022
Resultado dos exercícios			
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**28**	**36**
Resultado com cotas de Fundos de Renda Fixa	5	2	36
Resultado com operações compromissadas	4	26	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**545**	**825**
Receita de Aluguel		120	150
Resultado com venda de imóveis	6.1	(11)	3
Despesa com manutenção de imóveis		-	(73)
Ajuste a valor justo	6.2	436	745
Outras despesas		**(679)**	**(692)**
Despesa de taxa de administração	12	(352)	(291)
Despesa de condominio		(195)	(233)
Outras despesas		(101)	(142)
Despesa com auditoria e custódia		(14)	(12)
Taxa de fiscalização CVM		(12)	(9)
Despesas tributárias		(5)	-
Despesas de serviços técnicos		-	(3)
Despesa de taxa de gestão		-	(2)
Resultado líquido dos exercícios		**(106)**	**169**

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

	Notas	Capital social	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		**18.917**	**16.995**	**35.912**
Resultado do exercício		-	169	169
Distribuição de dividendos	14	-	(700)	(700)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**18.917**	**16.464**	**35.381**
Integralização de cotas	11	536		536
Resultado do exercício		-	(106)	(106)
Distribuição de dividendos	14	-	(15.929)	(15.929)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**19.453**	**429**	**19.882**

Resultado líquido dos exercícios

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

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultados líquidos do exercício	**(106)**	**169**
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado com aplicação de contas de fundos	(2)	(36)
Ajuste a valor justo	(425)	(745)
	(533)	**(612)**
Variação de ativos		
Cotas de fundos de renda fixa	207	471
Valores a receber pela venda de imóveis	-	1.230
Outras contas a receber	24	-
Variação de passivos		
Taxa de administração	-	3
Auditoria e custódia	-	11
Condominio a pagar	(7)	(8)
Adiantamento de clientes	642	110
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**333**	**1.205**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Propriedades para investimento	15.709	(499)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**15.709**	**(499)**
Fluxo de caixa proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	536	-
Distribuição de resultado no exercício	(15.929)	(700)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	**(15.393)**	**(700)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**649**	**6**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	655	6
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**649**	**6**

Resultado líquido dos exercícios

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

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

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 26 de agosto de 2024.

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

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

Moeda funcional

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

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

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

c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos de investimento

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

d) Propriedades para investimento

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

e) Lucro/ (prejuízo) por cotas

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

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

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

3.1 Normas emitidas, mas ainda não 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 30 de junho de 2025 e revogou a Instrução CVM 472
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a 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			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			

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 caixa e equivalente de caixa estão representados por:

	31.12.2023	31.12.2022
Disponibilidades ([1])	13	6
Aplicações Financeiras ([2])	642	-
Total	**655**	**6**

([1]) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.
([2]) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu resultado com Operações compromissadas no montante de R$ 26 (Em 2022 não operou com operações compromissadas).

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

- Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não possuí investimento em Renda Fixa.

- Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía os investimentos descritos abaixo:

Descrição	Quantidade	Valor Contábil	Vencimento
Bradesco Corporate FICFI RF Referenciado DI Federal Extra	31.061,2116	205	**Sem vencimento**
Total	**31.061,2116**	**205**	

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$ 2 (R$ 36 em 2022).

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 as propriedades para investimento do Fundo, avaliadas ao valor justo, estão assim demonstradas:

Propriedade para investimento	31/12/2023	31/12/2022
Imóvel Raja Quick **(a)**	10.539	9.808
Imóvel Cássio Resende **(b)**	4.321	4.247
Imóvel Inconfidentes **(c)**	-	3.332
Residencial Ville Celestine **(d)**	1.708	2.930
Imóvel Palazzo Torquetti **(e)**	3.472	15.007
Total de propriedades para investimento	**20.040**	**35.324**

(a) Imóvel Raja Quick

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

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

Foi celebrado, em 19 de setembro de 2022, o contrato de locação do imóvel, que terá inicio de vigência após as obras de adaptação.

(b) Imóvel Cássio Resende

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

O objeto do instrumento é a proposta de compra e venda, assinada em 20/07/2015, dos andares comerciais nº 700, 800, 900, nos pavimentos 7º a 9º e 16 vagas de garagem, de nº 23 a 29, localizadas no 3º pavimento; 36 a 44 localizadas no 4º pavimento do Edifício comercial Cássio Resende II. O Edifício possui 980,63 m², sendo 747,90 m² de área real privativa coberta e 232,73 m² de área real privativa descoberta. O empreendimento será construído em conformidade com o projeto arquitetônico aprovado junto à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG, sob o processo nº 01.120756.13-50 de acordo com o alvará de construção nº 201400071.

(c) Imóvel Inconfidentes

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

O objeto do instrumento é a proposta de compra e venda, assinada em 20/07/2015, das unidades nº 1201, 1301, 1401, 2101 e 20 vagas de garagem no Edifício Marília de Dirceu, das unidades 901, 1101, 2001 e 2101 e 20 vagas de garagem do Edifício Bárbara Heliodora. As unidades do Edifício Marília de Dirceu possuem 280,75 m² por unidade, sendo toda ela de área real privativa coberta. As unidades do Edifício Bárbara Heliodora possuem 303,38 m² por unidade, sendo toda ela de área rela privativa coberta.

(d) Residencial Ville Celestine

Residencial Ville Celestine Endereço: Rua Guaicuí, nº 594 Bairro: Luxemburgo, Cidade/UF: Belo Horizonte / MG. Área de Terreno: fração ideal 4,6927% Área Construída: 1.171,74 m² Área Privativa: 610,54 m² (9 unidades) Vaga Garagem: 9 vagas.

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

(e) Imóvel Palazzo Torquetti

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

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

6.1. Venda de Imóveis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O preço acertado na operação foi de R$ 550 sendo pago: (a) R$ 110 à título de sinal de negócio e princípio de pagamento, sendo vencível na data da assinatura do instrumento de compra e venda; ; (b) R$ 440 a serem pagos na emissão da escritura, no prazo de até 60 dias úteis contados da data de assinatura do instrumento. O Fundo reconheceu a venda do imóvel em janeiro de 2023 apresentado na rúbrica “Resultado com venda de imóveis”.

Em novembro de 2022 o Fundo assinou a promessa do imóvel constituído pelo apartamento n.º 1.014, do Ville Celestine – Residence Service, situado na Rua Guaicuí, nº 594. O Fundo reconheceu a venda do imóvel em janeiro de 2023 apresentado na rúbrica “Resultado com venda de imóveis”.

Em 22 de dezembro de 2023 o Fundo assinou a Promessa Particular de Compra e Venda de Imóvel cujo objeto deste contrato é constituído pelo apartamento nº 901, Torre II, Barba Heliodora do Edifício Residencial "Os Inconfidentes " situado na Rua Ipê Amarelo nº 40, Rua Jacarandá nº 449 e Rua Manacá nº 84, com área privativa principal de 366,34m², área de uso comum real de 265,92m², área real total de 632,26m², com direito a 03 vagas de garagem 46, 45 e 95 localizadas no 3º subsolo, depósito nº 25, localizado no 3º subsolo, box nº 8 localizado no 6º subsolo, área de uso comum real total de 632,27m²,e fração ide al de 0,02265, do terreno constituído pelos lotes 08, 10, 12, 14, 16, 17 do loteamento denominado "Vale do Sereno", em Nova Lima-MG, com áreas de 745,00m², 940,00m², 850,00m², 1.290m², 375m² e 960m², respectivamente. A promessa de compra e venda, objetivada no contrato é realizada pelo preço certo e ajustado de R$ 3.324.

Em 22 de dezembro de 2023 o Fundo assinou a promessa promessa particular de compra e venda das unidades residenciais imobiliárias urbanas em Construção Nº 403, 404, 503, 504, 506, 711, 712, 713, 714, 715, 719, 720, 801, 802, 803, 805, 807, 808, 815 E 1102 do Edifício Palazzo Torquetti localizado na Avenida Raja Gabaglia, com área de 6.490,00 m² (seis mil quatrocentos e noventa metros quadrados), formado pelos lotes nºs 11, 12, 13 e 14, da quadra nº 61, registrado nas matrículas 32.862, 35.645, 41.237 e 41.238, respectivamente, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, conforme Projeto Arquitetônico a ser reaprovado pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG, em relação ao Alvará de Construção nº 9.952, de 19/05/2011. A promessa de compra e venda, objetivada no contrato é realizada pelo preço certo e ajustado de R$ 12.618.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não tinha valores a receber por venda de imóveis .

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo recebeu a título de adiantamento por venda de imóveis o valor de R$ 752 (R$ 110 em 2022) registrado na rúbrica de "Adiantamento de clientes"

6.2 Avaliação dos Imóveis

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Binswanger, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base de novembro de 2023.

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

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

Laudos	**Ajuste a Valor Justo - Resultado**	
	31/12/2023	**31/12/2022**
Laudo de avaliação a valor Justo (Cassio Resende)	74	123
Laudo de avaliação a valor Justo (Incofidentes)	-	201
Laudo de avaliação a valor Justo (Raja Quick)	19	(445)
Laudo de avaliação a valor Justo (Ville Celestine)	(111)	65
Laudo de avaliação a valor Justo (Palazzo Torquetti)	453	801
Total	**436**	**745**

6.3 Movimentação dos imóveis

Propriedade para investimento	**31/12/2022**	**Adições**	**Venda Imóvel**	**Ajuste a valor Justo**	**31/12/2023**
Imóvel Raja Quick	9.808	712	-	19	10.539
Imóvel Cássio Resende	4.247	-	-	74	4.321
Imóvel Inconfidentes	3.332	(8)	(3.324)	-	-
Residencial Ville Celestine	2.93 0	-	(1.111)	(111)	1.708
Imóvel Palazzo Torquetti	15.007	629	(12.617)	453	3.472
	35.324	**1.333**	**(17.052)**	-	**20.040**

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

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

7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos, para fins de hedge, entretanto, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

8. Gerenciamento de risco

a. Tipos de Riscos

Mercado

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

Crédito

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

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

Liquidez

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

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

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

posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Administradora.

Demais Riscos

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

b. Controles relacionados aos riscos

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

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

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

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

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

9. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

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

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

10. Evolução do valor da cota - Rentabilidade do Fundo

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 está composto por 220.016 cotas, com valor unitário de R$90,365496426 totalizando R$ 19.882. As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

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

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

Exercício	Rentabilidade cota	Valor da cota	Patrimônio Líquido Médio
De 01/01/2022 a 31/12/2023	(0,67%)	90,365496	34.814
De 01/01/2022 a 31/12/2022	(1,48%)	163,2690	34.702

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

11. Emissões, resgates e distribuições de cotas

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

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

As Cotas do Fundo serão representadas por uma única classe.

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

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

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

Não haverá resgate de Cotas.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, mediante a 3° emissão de cotas, houve a integralização de 3.312,05453672 cotas no montante total de R$536, referentes a 3° emissão (em 2022 não houve integralização de cotas).

12. Encargos do Fundo

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa com taxa de administração e escrituração foi de R$ 352 (R$291 em 2022).

13. Tributação

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

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

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

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

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

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

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

14. Política de distribuição de resultados

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve distribuição de resultados no montante de R$ 15.929. (Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi pago o montante R$ 700 a título de dividendos referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

Ativos Imobiliários	**2023**	**2022**
Estoques:		
(+) Receita de venda de imóveis em estoque	550	-
(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos	(555)	(83)
Resultado líquido de imóveis em estoque	**5**	**(83)**
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	124	150
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(510)	(73)
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	16.292	-
(-) Custo das propriedades para investimento vendidas	(5.942)	-
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(245)	(277)
Resultado líquido de imóveis para renda	**9.718**	**(200)**

Resultado líquido dos ativos imobiliários	**9.713**	**(283)**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	33	39
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-	39
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**33**	**78**
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(350)	(283)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-	(3)
(-) Auditoria independente	(14)	(2)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(24)	(19)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(38)	(22)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(9)	(5)
(+/-) Outras receitas/despesas	21	(35)
Total de outras receitas/despesas	**(414)**	**(369)**
Resultado financeiro anual líquido	**9.532**	**(574)**
Distribuição do resultado acumulado no durante o ano		
Resultado financeiro líquido acumulado no durante o ano	**9.532**	**(574)**
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	**9.056**	**(544)**
Rendimentos declarados	**15.929**	**-**
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o ano	(15.929)	-
% do resultado financeiro líquido declarado no durante o ano	**167,11%**	**-**

15. Política de divulgação de informações

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

16. Demandas judiciais

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

17. Alteração estatutária

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

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

19. Transações com partes relacionadas

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

a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a Administradora. O saldo em 31 de dezembro de 2023 é de R$ 13 (R$ 6 em 2022).

20. Eventos subsequentes

Não houve qualquer evento subsequente relevante para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2023.

21. 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.

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 30 de junho de 2025, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 29 de novembro de 2024.

22. Diretor e Contador

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