JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 55.302.190/0001-93

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

Demonstrações Contábeis
Para o período de 18 de novembro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024

Aos Cotistas do
Jardim Paulistano Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. é Administradora do Jardim Paulistano Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), inscrito sob o CNPJ nº: 55.302.190/0001-93, constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo o início das suas atividades em 18 de novembro de 2024.

Em conformidade com a Resolução CVM nº 175/22, artigo 69, parágrafo único, a auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatória para fundos e classes em atividade há menos de 90 (noventa) dias. Dessa forma, para o período de 18 de novembro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024, não foi realizada auditoria das demonstrações contábeis.

Sendo o que nos cumpria para o momento, apresentamos abaixo as Demonstrações Contábeis do Fundo não auditadas.

Seguimos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 55.302.190/0001-93

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo		
Circulante	**852**	**2,68**
Caixa e equivalentes de caixa	**852**	**2,68**
Cotas de fundos de investimento	**852**	**2,68**
Beyond Soberano F.I.C. F.I.R.F. Referenciado DI	852	2,68
Não circulante	**31.004**	**97,63**
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**31.004**	**97,63**
Investimentos em SPE	**31.004**	**97,63**
Paisa SPE VIII Ltda.	31.004	97,63
Total do ativo	**31.856**	**100,31**
Passivo		
Circulante	**100**	**0,31**
Valores a pagar	**100**	**0,31**
Serviços de auditoria	1	-
Taxa de administração (*)	11	0,03
Taxa de gestão (*)	88	0,28
Total do passivo	**100**	**0,31**
Patrimônio líquido	**31.756**	**100,00**
Capital Social	31.978	100,70
Lucros acumulados	(222)	(0,70)
Total do passivo e do patrimônio líquido	**31.856**	**100,31**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 55.302.190/0001-93

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

Demonstração do resultado do exercício
'Para o período de 18 de novembro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do período	18/11/2024 a 31/12/2024
Resultados	**3**
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**3**
Cotas de Fundos de investimento	3
Despesas	**(225)**
Despesas de serviços técnicos especializados	**(84)**
Auditoria e custódia	(1)
Consultoria jurídica	(83)
Despesas da Administração e Gestão	**(141)**
Administração	(15)
Gestão	(126)
Resultado líquido no período	**(222)**
Quantidade de cotas	*321.000,0000*
Lucro por cota - valor em R$	*(0,69)*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 55.302.190/0001-93

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 18 de novembro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 18 de novembro de 2024 (Início das Atividades)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
(+) Cotas emitidas	32.100	-	-	-	**32.100**
(-) Custo de emissão de cotas	(122)	-	-	-	**(122)**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período	-	-	-	(222)	**(222)**
Em 31 de dezembro de 2024	**31.978**	**-**	**-**	**(222)**	**31.756**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 55.302.190/0001-93
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
'Para o período de 18 de novembro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	18/11/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do exercício	**(222)**
Resultado líquido ajustado	**(222)**
Fluxo de caixa das atividades de operacionais	
(-) Investimentos em SPE	(31.004)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	100
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(30.904)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Aplicação de cotistas	32.100
(-) Custo na emissão de cotas	(122)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**31.978**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**852**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	852
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**852**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 55.302.190/0001-93
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 18 de novembro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais – R$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Jardim Paulistano Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi constituído em 27 de maio de 2024 e iniciou suas atividades em 18 de novembro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo até 8 de maio de 2031.

Destina-se a receber aplicações de investidores público em geral. O Fundo tem como objetivo de investimento a aplicação de seus recursos em participações societárias da Paisa SPE VIII Ltda., com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 81, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 53.304.908/0001-55 e ativos de renda fixa, conforme estipulado no regulamento do Fundo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e, consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 24 de fevereiro de 2024, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de

natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

d) Caixa e equivalente de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimentos

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

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

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

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

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo),

ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024:

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Cotas de fundo de investimento (*)	1,1672	730.044	852
Total		**730.044**	**852**

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

5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

Investimentos	Custo de aquisição	Recebimento de dividendos	Resultado com equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2024
PAISA SPE VIII LTDA	31.004	-	-	31.004

A Paisa SPE VIII Ltda. é uma sociedade empresária de responsabilidade limitada de propósito específico, regida pelo Código Civil e pela Lei nº 6.404/1976, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 81, Itaim Bibi, CEP 04531-003.

A sociedade tem como objeto social a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, além da compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários, arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios. Também participa em sociedades que desenvolvem atividades de construção, investimentos e/ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários.

O prazo de duração da sociedade é indeterminado, e sua estrutura de capital está dividida entre:

Central Real Estate I Fundo de investimento em Participações Multiestratégia (FIP): 60% do capital social.

Jardim Paulistano Fundo de Investimento Imobiliário – FII: 40% do capital social.

Adicionalmente, a totalidade das quotas de emissão da sociedade de titularidade do Jardim paulistano FII está alienada fiduciariamente em favor do Central Real Estate I FIP e da Central capital gestão de recursos S.A., conforme disposto no contrato social da empresa.

Em 13 de novembro de 2024, o Fundo recebeu 4.000 quotas da Paisa SPE VIII Ltda. pelo valor de R$ 4 mil mediante integralização de cotas.

Em 10 de dezembro de 2024, foi aprovado o aumento de capital da Paisa SPE VIII Ltda. no montante de R$ 77.500, elevando o capital social para R$ 77.510. O Fundo integralizou 31.000.000 novas quotas pelo valor de R$ 31.000.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo detém um total de 31.004.000,00 ações da Paisa SPE VIII Ltda. no montante de R$ 31.004, representando 40% de participação no capital social da companhia.

6. Demonstrativo do valor justo

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

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

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

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

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	852	-	-	852
Propriedade para Investimento	-	-	31.004	31.004
Total do ativo:	852	-	31.004	31.856

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período findo em 18 de novembro a 31 de dezembro de 2024 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

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

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 31.756, representado pelo montante de 321.000,0000 cotas pelo valor unitário de R$ 98,9288 cada.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	**Valor da cota (*)**	**Rentabilidade (%)**	**Patrimônio líquido médio**
Período de 18.11.2024 a 31.12.2024	98,9289	(1,07)	15.969

b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
Data	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
18/11/24	100	100,0000	-	-
30/11/24	57	57,3964	(42,60)	(42,60)
31/12/24	31.756	98,9289	72,36	(1,07)

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

10. Gerenciamento de riscos

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

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

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

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

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

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus

resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

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

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

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

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

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

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas cotas, que deve ser estabelecido pela assembleia geral de cotistas.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, os cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data-base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas.

As novas emissões de cotas devem ser aprovadas pela assembleia geral de cotistas, e a subscrição de cotas será realizada mediante assinatura de Compromisso de Investimento.

As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

O aporte dos cotistas, a título de Chamadas de Capital, deverá ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação enviada pela Administradora, neste sentido ou em prazo inferior, caso assim definido no respectivo Compromisso de Investimento ou na comunicação da Administradora, conforme o caso.

No período findo em 18 de novembro a 31 de dezembro de 2024, houve emissão de cotas no montante de R$ 32.100, representado por 32.100.000,0000 cotas.

b) Resgate e amortizações de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No período findo em 18 de novembro a 31 de dezembro de 2024, não houve resgate ou amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

Durante o Prazo de Duração do Fundo ou mediante aprovação da Gestora, conforme o caso Período de *Lock-up* para Negociação bloqueadas para negociação e os respectivos cotistas não poderão oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou qualquer título, as suas Cotas. Adicionalmente, o Fundo não poderá ser listado e as Cotas não poderão ser admitidas para negociação no mercado de bolsa, exceto se aprovado mediante Assembleia Geral de Cotistas, o que poderá ensejar a Renúncia Motivada.

12. Prestação de serviços e custódia

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

b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Central Capital Gestão de Recursos S.A. (“Gestora”).

c) As cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

13. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,12% (zero vírgula doze por cento) ao ano sobre o capital subscrito, observado o mínimo mensal de R$ 10 (dez mil reais). A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

A taxa de gestão é de 1,0% (um por cento) ao ano, com base em capital subscrito, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês posterior.

A Taxa de Gestão será calculada e apropriada diariamente a base 1/252 sobre o capital subscrito ou integralizado, conforme o caso, do Dia Útil imediatamente anterior e paga mensalmente.

No período findo em 18 de novembro a 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 15 e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na

demonstração do resultado.

No período findo em 18 de novembro a 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ 126 e encontra-se apresentada na rubrica de "Gestão" na demonstração do resultado.

- **Taxa de *performance***

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo, com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 30% (trinta por cento) sobre o rendimento que exceder o 100% da variação do IPCA acrescido de 10% ao ano.

A taxa de performance é apurada e provisionada diariamente, com base em rendimento que exceder o benchmark, até o último dia útil de cada semestre civil e paga no mês subsequente ao encerramento do semestre.

A Taxa de Performance é apurada e provisionada diariamente, a ser paga sem periodicidade definida, mas sempre que houver distribuição de proventos aos Cotistas.

No período findo em 18 de novembro a 31 de dezembro de 2024, não houve despesa de taxa de performance registrada.

- **Demais taxas**

Não há cobrança de taxas de ingresso e/ou saída no Fundo.

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Central Capital Gestão de Recursos S.A.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 88. A despesa registrada no período findo em 18 de novembro a 31 de dezembro de 2024, a título

de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 11. A despesa registrada no período findo em 18 de novembro a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

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

(i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
(ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

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

16. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

Demonstrações dos resultados distribuídos

	18/11/2024 a 31/12/2024
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	3
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**3**
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(43)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII	(82)
Total de outras receitas/despesas	**(125)**

Demonstrações dos resultados distribuídos

	18/11/2024 a 31/12/2024
Resultado financeiro líquido	**(122)**
Resultado financeiro líquido acumulado	**(122)**
95% do resultado financeiro líquido acumulado	**(116)**
Rendimentos declarados	**(116)**
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	-
Rendimento líquido a pagar remanescente	-
% de distribuição sobre o resultado financeiro	-

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  a) As demonstrações financeiras;
  b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

18. Demandas judiciais

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

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

Em conformidade com a Resolução CVM n° 175/22, artigo 69, parágrafo único, a auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatória para fundos em atividade há menos de 90 (noventa) dias. Dessa forma, para o período de 18 de novembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não foi realizada auditoria das demonstrações contábeis.

20. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024.

21. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

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