

**LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório  
do Auditor Independente para o exercício findo em 31  
de dezembro de 2024.

**LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**Índice**

|                                                                                                                  | <b>Página</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis                                               | 2             |
| Demonstrações contábeis                                                                                          | 6             |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024. | 10            |

## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos:

Cotistas e à Administradora do

**LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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

São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do LAV SLDZ Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreende o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do LAV SLDZ Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase**

#### **Encerramento das atividades do Fundo de Investimento**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 20, o Fundo está em processo de liquidação da totalidade de suas cotas, porém até o término deste relatório, não houve a respectiva aprovação das atas de encerramentos das atividades do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre o resultado de nosso procedimento, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

### **Avaliação de taxas de gestão e administração**

Conforme apresentado no balanço patrimonial, as taxas de gestão e administração a pagar 97,87% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração dos passivos a pagar e valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, as taxas de gestão e administração foi considerado o principal assunto de auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação das informações divulgadas no balanço patrimonial e demonstrações contábeis, recálculo das taxas de administração e gestão do exercício e validação das transações financeiras de pagamentos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os passivos do Fundo, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, exceto os mencionados em base para opinião com ressalvas.

### **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2025.

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

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

## LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

|                                                 | 2024         |                              | 2023       |                              |
|-------------------------------------------------|--------------|------------------------------|------------|------------------------------|
|                                                 | Valor        | % sobre o patrimônio líquido | Valor      | % sobre o patrimônio líquido |
| <b>Ativo</b>                                    |              |                              |            |                              |
| <b>Circulante</b>                               | <b>9</b>     | <b>2,73</b>                  | <b>249</b> | <b>122,06</b>                |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa</b>            | <b>9</b>     | <b>2,73</b>                  | <b>249</b> | <b>122,06</b>                |
| <b>Disponibilidades</b>                         | <b>9</b>     | <b>2,73</b>                  | <b>3</b>   | <b>1,47</b>                  |
| Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)  | 9            | 2,73                         | 3          | 1,47                         |
| <b>Aplicações interfinanceiras de liquidez</b>  | <b>-</b>     | <b>-</b>                     | <b>246</b> | <b>120,59</b>                |
| Nota do Tesouro Nacional                        | -            | -                            | 246        | 120,59                       |
| <b>Total do ativo</b>                           | <b>9</b>     | <b>2,73</b>                  | <b>249</b> | <b>122,06</b>                |
| <b>Passivo</b>                                  |              |                              |            |                              |
| <b>Circulante</b>                               | <b>339</b>   | <b>102,73</b>                | <b>45</b>  | <b>22,06</b>                 |
| <b>Valores a pagar</b>                          | <b>339</b>   | <b>102,73</b>                | <b>45</b>  | <b>22,06</b>                 |
| Taxa de gestão (*)                              | 203          | 52,42                        | -          | -                            |
| Taxa de administração (*)                       | 120          | 45,45                        | 30         | 14,71                        |
| Serviços de auditoria                           | 11           | 3,33                         | 15         | 7,35                         |
| Taxa de escrituração                            | 5            | 1,53                         | -          | -                            |
| <b>Total do passivo</b>                         | <b>339</b>   | <b>102,73</b>                | <b>45</b>  | <b>22,06</b>                 |
| <b>Patrimônio líquido</b>                       | <b>(330)</b> | <b>100,00</b>                | <b>204</b> | <b>100,00</b>                |
| <b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b> | <b>9</b>     | <b>2,73</b>                  | <b>249</b> | <b>122,06</b>                |

LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

**Demonstração do resultado do exercício**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

|                                                                | 2024         | 14/04/2023 a<br>31/12/2023 |
|----------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| <b>Composição do resultado do exercício/período</b>            |              |                            |
| <b>Resultados</b>                                              | <b>4</b>     | <b>8</b>                   |
| <b><u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u></b> | <b>4</b>     | <b>8</b>                   |
| Resultado com operações compromissadas                         | 4            | 8                          |
| <b>Despesas</b>                                                | <b>(538)</b> | <b>(304)</b>               |
| <b><u>Despesas de serviços técnicos especializados</u></b>     | <b>(16)</b>  | <b>(30)</b>                |
| Escrituração                                                   | (12)         | (5)                        |
| Auditoria e custódia                                           | (4)          | (15)                       |
| Distribuição                                                   | -            | (10)                       |
| <b><u>Despesas da Administração e Gestão</u></b>               | <b>(503)</b> | <b>(265)</b>               |
| Gestão                                                         | (343)        | -                          |
| Administração                                                  | (160)        | (265)                      |
| <b><u>Demais despesas</u></b>                                  | <b>(19)</b>  | <b>(9)</b>                 |
| Taxa B3                                                        | (13)         | -                          |
| Taxa de fiscalização CVM                                       | (6)          | (4)                        |
| Sistema Financeiro                                             | -            | (5)                        |
| <b>Resultado líquido no exercício/período</b>                  | <b>(534)</b> | <b>(296)</b>               |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

|                                                       | Capital Social | Prejuízos acumulados | Patrimônio líquido total |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------------|
| <b>Em 14 de abril de 2023 (Início das Atividades)</b> | -              | -                    | -                        |
| (+) Cotas emitidas                                    | 503            | -                    | 503                      |
| (-) Custo de emissão de cotas                         | (3)            | -                    | (3)                      |
| (-) Prejuízo líquido do período                       | -              | (296)                | (296)                    |
| <b>Em 31 de dezembro de 2023</b>                      | <b>500</b>     | <b>(296)</b>         | <b>204</b>               |
| (-) Prejuízo líquido do exercício                     | -              | (534)                | (534)                    |
| <b>Em 31 de dezembro de 2024</b>                      | <b>500</b>     | <b>(830)</b>         | <b>(330)</b>             |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstração dos fluxos de caixa - método direto****Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

|                                                       | <b>14/04/2023</b> |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | <b>a</b>          |                   |
|                                                       | <b>2024</b>       | <b>31/12/2023</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>     |                   |                   |
| (+) Resultado com equivalentes de caixa               | 4                 | 8                 |
| (-) Taxa de gestão                                    | (140)             | -                 |
| (-) Taxa de administração                             | (70)              | (235)             |
| (-) Taxa B3                                           | (13)              | -                 |
| (-) Taxa de escrituração                              | (8)               | -                 |
| (-) Auditoria                                         | (8)               | -                 |
| (-) Taxa CVM                                          | (5)               | (4)               |
| (-) Taxa de distribuição                              | -                 | (10)              |
| (-) Taxa de estruturação                              | -                 | (5)               |
| (-) Despesas financeiras e bancárias                  | -                 | (5)               |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>      | <b>(240)</b>      | <b>(251)</b>      |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b> |                   |                   |
| (+) Aplicação de cotistas                             | -                 | 503               |
| (-) Custo na emissão de cotas                         | -                 | (3)               |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>  | <b>-</b>          | <b>500</b>        |
| <b>Variação no caixa e equivalentes de caixa</b>      | <b>(240)</b>      | <b>249</b>        |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período    | 249               | -                 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período     | 9                 | 249               |
| <b>Variação no caixa e equivalentes</b>               | <b>(240)</b>      | <b>249</b>        |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

## **LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

## **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

O LAV SLDZ Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliários ("Fundo") foi constituído em 23 de janeiro de 2023 e iniciou suas atividades em 14 de abril de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores sejam eles pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no capítulo V do regulamento vigente, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição de Imóveis; (ii) na aquisição de participações de sociedade que tem por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral ("SPE"), cuja construção elou incorporação ficará a cargo de construtora elou incorporadora devidamente contratada pela SPE para este fim; e (iii) no investimento em aplicações financeiras nos termos e limites da legislação vigente; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis-Alvo elou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo ("Ativos Imobiliários") e (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos 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 Lav Asset Management Gestão de Recursos Ltda ("Gestora").

## **LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

## **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 específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de fevereiro de 2025, 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) Moeda funcional**

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

### **b) 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.

## **LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

#### **c) Reconhecimento de receitas e despesas**

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

#### **d) Classificação ativos e passivos 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. 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.

#### **e) 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) Aplicações interfinanceiras de liquidez**

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

**LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

**f) Demonstração do fluxo de caixa**

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método direto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “f”.

**g) Prejuízo por cota**

O 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 e de 2023:

|                                | 2024           |            |             |
|--------------------------------|----------------|------------|-------------|
|                                | Valor unitário | Quantidade | Valor Justo |
| <b>Ativos - sem vencimento</b> |                |            |             |
| Disponibilidades               | -              | -          | 9           |
| <b>Total</b>                   |                | -          | 9           |

  

|                                             | 2023           |            |             |
|---------------------------------------------|----------------|------------|-------------|
|                                             | Valor unitário | Quantidade | Valor Justo |
| <b>Ativos - sem vencimento</b>              |                |            |             |
| Disponibilidades                            | -              | -          | 3           |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez (*) |                | -          | 246         |
| <b>Total</b>                                |                | -          | 9           |

(\*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Notas do Tesouro – série B, conforme demonstrativo da posição financeira.

## **LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

## **5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui títulos e valores mobiliários.

## **6. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS**

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 14 de abril de 2023 a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## **7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

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

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 5.025,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$ (65,6741) totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ (330) (Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 5.025,000000 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 40,610676, totalmente subscritas e integralizada, totalizando o montante de R\$ 204.)

## LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

## 8. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no último exercício/período:

| Exercício/Período               | Valor da cota | Rentabilidade (%) | Patrimônio líquido médio |
|---------------------------------|---------------|-------------------|--------------------------|
| Exercício findo em 31.12.2024   | (65,6741)     | (261,72%)         | 9                        |
| Período 14/04/2023 a 31/12/2023 | 40,6107       | (59,39%)          | 118                      |

## 9. 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 a Administradora 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.

**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.

## LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

**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.

**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 a Administradora 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.

## **LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

## **10. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS**

### **a) Emissão, subscrição e integralização**

A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1º (primeira) emissão de cotas do Fundo contendo as características indicadas no suplemento anexo ao regulamento, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela Administradora, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista ou mediante chamada de capital, em moeda corrente nacional ou na forma do descrito em regulamento, no ato de sua subscrição e na forma do Regulamento, não sendo permitidas cotas fracionárias, de acordo com os documentos de cada oferta de cotas do Fundo.

Observados os termos da aprovação de cada emissão, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos sobre bens imóveis, no prazo definido no regulamento e observado o previsto nos Artigo 11 e 12 e seus respectivos parágrafos da Instrução CVM 472, bem como a política de investimentos do Fundo.

A oferta pública da 1º emissão de cotas do Fundo será realizada pela Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários. As demais emissões de cotas do Fundo serão realizadas por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente e aprovadas pelos cotistas quando de suas respectivas aprovações.

O Fundo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimentos e observado o disposto em Regulamento.

## **LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve emissão de cotas (No período de 14 de abril de 2023 a 31 de dezembro de 2023 houve, emissão de 5.025,0000 cotas montante de R\$ 503).

#### **b) Resgate e amortização 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 14 de abril de 2023 a 31 de dezembro de 2023, não houve amortização e resgate de cotas.

#### **c) Negociação das cotas**

As cotas, após subscritas e integralizadas, poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3 S.A. — Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sem prejuízo da possibilidade de negociação privada das cotas.

## **11. 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 Lav Asset Management Gestão de Recursos Ltda ("Gestora").

## **LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

## **12. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO**

### **• Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração, gestão e consultoria do Fundo, a quantia equivalente a soma dos itens (a) e (b) abaixo, satisfeitas as respectivas condições:

**(a.1)** Do 1º ao 12º mês: valor equivalente a 0,50% (cinquenta décimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (I) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (II) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30 (trinta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

**(a.2)** A partir do 13º mês: valor equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (I) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (II) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

## LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

**(a.3)** A qualquer tempo caso haja emissão de cotas em oferta pública destinada a público geral, nos termos da Resolução CVM no 160, ou caso o Fundo passe a ter mais de 100 cotistas: valor equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (I) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (II) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração Taxa de Administração e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 80 (oitenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

As taxas serão calculadas diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 160 (R\$ 265 no período de 14 de abril de 2023 a 31 de dezembro de 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da administração”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ R\$ 343 (No período de 14 de abril de 2023 a 31 de dezembro de 2023, não houve despesa a título de taxa de gestão) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de gestão”.

- **Taxa de *performance***

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance, a qual será apropriada diariamente à razão de 1/252 e paga semestralmente até o 15º Dia Útil do 10 mês subsequente ao fechamento do semestre de referência, ou seja, julho ou janeiro, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de cotas.

## **LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

A Taxa de Performance corresponderá a 20% sobre o resultado do Fundo que exceda 100% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ("Benchmark"), sendo apurada pelas fórmulas descritas em regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 14 de abril de 2023 a 31 de dezembro de 2023, não houve despesa a título de taxa de performance registrada.

- **Demais taxas**

Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R\$1 mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela disposta no regulamento vigente.

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R\$1,2 mensais, ficando certo de que está última remuneração só será paga caso as cotas do Fundo sejam listadas na B3.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, as quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional a Administradora, equivalente a R\$0,5 por hora de trabalho por profissional da Administradora dedicado a tais atividades.

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

## **LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

### **13. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Administração:         | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Gestor:                | Lav Asset Management Gestão de Recursos 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. |

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 9, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 203. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 14 de abril de 2023 a 31 de dezembro de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 120. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 14 de abril de 2023 a 31 de dezembro de 2023, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

### **14. 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.

## **LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

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, 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, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) 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;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) 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%.

**LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

**15. 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.

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

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**

|                                                                                         | <b>14/04/2023<br/>a<br/>31/12/2023</b> |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|
|                                                                                         | <b>2024</b>                            |              |
| <b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>                               |                                        |              |
| (+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras                                      | 4                                      | (241)        |
| <b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>         | <b>4</b>                               | <b>(241)</b> |
| <b>Outras despesas</b>                                                                  |                                        |              |
| (-) Taxa de administração                                                               | (210)                                  | (197)        |
| (-) Auditoria independente                                                              | (8)                                    | -            |
| (-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM) | (19)                                   | -            |
| (-) Outras receitas/despesas                                                            | (8)                                    | (12)         |
| <b>Total de outras despesas</b>                                                         | <b>(245)</b>                           | <b>(209)</b> |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>                                                     | <b>(241)</b>                           | <b>(450)</b> |

## **LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

## **16. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  - a) As demonstrações contábeis;
  - b) O relatório da administradora;
  - c) O relatório do auditor independente; e
  - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

## **17. 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.

## **18. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Ecovis Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do 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.

## **LAV SLDZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 49.361.020/0001-87

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 14 de abril de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)*

---

## **19. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS**

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

## **20. EVENTOS SUBSEQUENTES**

O Fundo está em fase de encerramento de suas atividades e, na presente data não houve aprovação das respectivas atas até a data de emissão deste relatório, permanece ativo, cumprindo suas obrigações operacionais e regulatórias enquanto finaliza os trâmites necessários para a conclusão do processo.

## **21. OUTROS ASSUNTOS**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

**Eric Hayashida**  
Diretor responsável

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

\* \* \*