ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO STAR
(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO STAR
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.	11

ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos:
Cotistas e à Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO STAR
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Fundo de Investimento Imobiliário Star ("Fundo"),** que compreende o balanço da posição financeira 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 de 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 **Fundo de Investimento Imobiliário Star** em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, 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.

justo das propriedades para investimento

Conforme o balanço patrimonial e a Nota Explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimentos no montante de R$ 27.660 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinados com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborados por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como as incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo destas propriedades de investimento e do impacto de eventuais mudanças nos dados e premissas laudo de avaliação econômico-financeira, bem como incertezas em relação a sua realização, teriam sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação destes laudos; (ii) Recálculo, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos de avaliação; (iii) Avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a determinação da valorização das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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, 18 de março de 2025.

ROBSON SANTA IZABEL:18526915819

Assinado de forma digital por ROBSON SANTA IZABEL:18526915819
Dados: 2025.03.25 15:31:01 -03'00'

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO STAR
CNPJ: 40.010.015/0001-55

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

Balanço 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
Ativo				
Circulante	**746**	**2,63**	**207**	**0,80**
Caixa e equivalentes de caixa (nota 4)	**2**	**0,01**	**52**	**0,20**
Disponibilidades	**2**	**0,01**	**52**	**0,20**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	2	0,01	52	0,20
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**589**	**2,08**	**-**	**-**
Cotas de fundos de investimento (nota 5)	**589**	**2,08**	**-**	**-**
Beyond Soberano Fundo De Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI	589	2,08		
Outros valores e bens	**155**	**0,55**	**155**	**0,60**
Outros valores a receber	**155**	**0,55**	**155**	**0,60**
Outros créditos	155	0,55	155	0,60
Não circulante	**27.660**	**97,50**	**25.800**	**100,00**
Ativos financeiros de natureza imobiliária (nota 6)	**27.660**	**97,50**	**25.800**	**100,00**
Imóveis	**27.660**	**97,50**	**25.800**	**100,00**
Imóveis Acabados	15.790	55,66	14.450	56,00
Terrenos	11.870	41,84	11.350	44,00
Total do ativo	**28.406**	**100,13**	**26.007**	**100,80**
Passivo				
Circulante	**38**	**0,13**	**43**	**0,17**
Valores a pagar	**38**	**0,13**	**43**	**0,17**
Taxa de administração (*)	18	0,06	20	0,08
Taxa de gestão (*)	13	0,05	13	0,05
Serviços de terceiros	4	0,01	10	0,04
Taxa de escrituração	3	0,01	-	-
Não circulante	**-**	**-**	**162**	**0,63**
Valores a pagar - longo prazo	**-**	**-**	**162**	**0,63**
Demais valores a pagar	-	-	162	0,63
Total do passivo	**38**	**0,13**	**205**	**0,80**
Patrimônio líquido	**28.368**	**100,00**	**25.802**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido	**28.406**	**100,13**	**26.007**	**100,80**

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 20)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO STAR
CNPJ: 40.010.015/0001-55

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

Demonstração do resultado do exercício
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do período	2024	2023
Resultados	**1.558**	**2.807**
Resultado com propriedades para investimento (nota 6)	1.542	2.664
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**16**	**-**
Cotas de Fundos de investimento	16	-
Outras receitas operacionais	**-**	**143**
Outras rendas operacionais	-	51
Recuperação de despesas	-	92
Despesas	**(902)**	**(609)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária	**(186)**	**(83)**
Despesas tributárias	(183)	(83)
Manutenção e conservação de imóveis	(3)	-
Despesas de serviços técnicos especializados	**(253)**	**(14)**
Consultoria jurídica	(191)	-
Escrituração	(29)	-
Assessoria técnica	(18)	-
Serviços de avaliação	(9)	-
custódia e outros	(6)	(14)
Despesas da Administração e Gestão (nota 14)	**(373)**	**(392)**
Administração	(215)	(238)
Gestão	(158)	(154)
Demais despesas	**(90)**	**(120)**
Despesas com cartório	(34)	-
Outras despesas	(31)	(120)
Taxa de fiscalização CVM	(24)	-
Taxa ANBIMA	(1)	-
Resultado líquido no período	**656**	**2.198**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO STAR

CNPJ: 40.010.015/0001-55

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	**12.960**	**2.249**	**15.209**
(+) Cotas emitidas	8.395	-	**8.395**
(+ / -) Resultado líquido do exercício	-	2.198	**2.198**
Em 31 de dezembro de 2023	**21.355**	**4.447**	**25.802**
(+) Cotas emitidas (nota 12.a)	1.910	-	**1.910**
(+ / -) Resultado líquido do exercício	-	656	**656**
Em 31 de dezembro de 2024	**23.265**	**5.103**	**28.368**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO STAR
CNPJ: 40.010.015/0001-55
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R$)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	**656**	**2.198**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com propriedades para investimento (nota 6)	(1.542)	(2.664)
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento	(16)	-
Resultado líquido ajustado	**(902)**	**(466)**
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(+/-) Cotas de fundos de investimento	(573)	-
(+/-) Demais valores a pagar	(162)	-
(+/-) Auditoria a pagar	(6)	(9)
(+/-) Taxa de Administração	(2)	1
(+/-) Taxa de Escrituração	3	-
(+/-) Outros valores e bens	-	(155)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(1.642)**	**(629)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+) Aquisição/pagamento de propriedades para investimento	(318)	(7.876)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(318)**	**(7.876)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas (nota 12.a)	1.910	8.395
Caixa líquido das atividades de financiamento	**1.910**	**8.395**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(50)**	**(110)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	52	162
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2	52
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(50)**	**(110)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário Star ("Fundo") foi constituído em 11 de novembro de 2020 e iniciou suas atividades em 28 de maio de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados, conforme disposto no regulamento vigente.

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

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 Astor Gestão de Recursos Ltda. ("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 18 de março 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.

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 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.

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.

f) Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos”.

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

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

h) 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.

i) Lucro por cota

O lucro por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro, 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		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	2
Total			**2**

	2023		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	52
Total			**52**

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2024:

Títulos e Valores Mobiliários	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos	506.508	589	Sem vencimento

- **Beyond Soberano Fundo De Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI (“Fundo Investido”)**

O Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI (“Fundo”) foi constituído em 10 de maio de 2023 e iniciou suas atividades em 14 de julho de 2023, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração.

Destina-se a receber aplicações de fundos de investimento e/ou fundo de investimento em cotas de fundos de investimentos, que possuam relacionamento com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., ou por empresas a elas ligadas, incluindo clientes, pessoas naturais ou jurídica, destinados a investidores em geral, assim definidos na regulamentação em vigor da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), doravante denominados “Cotistas”.

O Fundo tem como objetivo de investimento atuar no sentido de propiciar aos seus cotistas valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% (cem por cento) de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil.

O Fundo Investido teve seu exercício social encerrado em 31 de março de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Imóveis	Matrícula	Data de aquisição	Valor de aquisição	Custos incorporados no exercício	Ajuste a valor justo no exercício	Valor Contábil em 31.12.2024
Terreno - Lote 45 (a)	65.608	02.06.2021	9.500	308	212	11.870
Contagem (b)	93.969	16.08.2021	2.540	10	130	3.790
Fazenda Sta Isabel (c)	24.830	08.10.2021	3.000	-	200	4.400
Betim (d)	176.101	06.02.2023	4.750	-	1.000	7.600
Total			**19.790**	**318**	**1.542**	**27.660**

Imóveis	Matrícula	Data de aquisição	Valor de aquisição	Custos incorporados no exercício	Ajuste a valor justo no exercício	Valor Contábil em 31.12.2023
Terreno - Lote 45 (a)	65.608	02.06.2021	9.500	-	530	11.350
Contagem (b)	93.969	16.08.2021	2.540	-	150	3.650
Fazenda Sta Isabel (c)	24.830	08.10.2021	3.000	-	230	4.200
Betim (d)	176.101	06.02.2023	4.750	96	1.754	6.600
Total			**19.790**	**96**	**2.664**	**25.800**

a) Terreno – Lote 45

Terreno Lote 45, do quarteirão 47, com área de 16.108,91 m2, situado no Bairro das Indústrias em Belo Horizonte, Minas Gerais, registrado sob a matrícula nº 65.608. O terreno foi adquirido pelo valor de R$ 9.500, sendo que o pagamento ser·: (i) R$ 950; vista; e (ii) R$ 8.550 em 30 parcelas fixas mensais de R$ 285.

b) Contagem

Imóvel está situado na Rua Manoel Alves no 153, Contagem — MG, com área de 5.248,86 m2, está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/Minas Gerais sob a matrícula no 93.969. O imóvel foi adquirido pelo valor de R$ 2.540, sendo que o pagamento será: (i) R$ 260 à vista; e (ii) R$ 2.280 em 14 parcelas fixas mensais de R$ 163. A partir da 12a parcela, em caso da taxa SELIC a ser divulgada na época, atingir um percentual acumulado de 6%, as parcelas seguintes a partir da 13a parcela serão corrigidas pelo índice desta taxa Selic.

c) Fazenda Santa Isabel

Imóvel rural denominado Fazenda Santa Isabel, situado na cidade de Esmeraldas/MG, com área Total 338,07 hectares, registrado sob a matrícula no 24.830 no Registro de Imóveis da comarca de Esmeraldas/MG. O imóvel foi adquirido pelo valor de R$ 3.000, sendo que o pagamento será: (i) R$ 500 à vista; e (ii) R$ 2.500 em 20 parcelas fixas mensais de R$ 125.

d) Betim

Imóvel está situado na Rua Duque de Caxias, no 404, lote no 14-A — Decamão, Betim/MG com área de 8.328,02m2. O imóvel está registado no cartório de Registro de imóveis de Betim, MG sob a matrícula no 176.101, livro 2. O imóvel foi adquirido pelo valor de R$4.750 e foi quitado até a data de 27/04/2023.

6.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Framar Patrimonial ("Avaliadora"), empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de 31 dezembro de 2024.

A Avaliadora adotou a metodologia MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado), com os valores aferidos através dos valores de mercado de locação dos imóveis.

O detalhamento dos imóveis/terrenos do Fundo está apresentado a seguir:

(a) – Terreno Lote 45

Metodologia de avaliação: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM.
Endereço: Lote nº 45 do quarteirão nº 47, Rua Olynto Orsini nº 48, Bairro das Indústrias, Belo Horizonte – MG.
Metragem: 16.108,91m²
Estágio: Acabado

Valor de mercado: R$ 11.870 (onze milhões, oitocentos e setenta mil reais)

(b) – Terreno Contagem

Metodologia de avaliação: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM.
Endereço: Rua Manoel Alves N º 153, com acesso pela Rua Rita Camargos Cunha, Centro, Contagem – MG.
Metragem: 5.248,86m²
Estágio: Acabado

Valor de mercado: R$ 3.790 (três milhões, setecentos e noventa mil reais)

(c) – Fazenda Santa Isabel

Metodologia de avaliação: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM.
Endereço: Cidade de Esmeraldas - MG.
Metragem: 33.807m²
Estágio: Acabado

Valor de mercado: R$ 4.400 (quatro milhões e quatrocentos mil reais)

(d) – Betim

Metodologia de avaliação: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM.
Endereço: Avenida Duque de Caxias nº 404, Decamão, Betim – MG.
Metragem: 8.328m²
Estágio: Acabado

Valor de mercado: 7.600 (sete milhões e seiscentos mil reais)

7. 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	589	-	-	589
Propriedade para Investimento	-	-	27.660	27.660
Total do ativo:	**589**	**-**	**27.660**	**28.249**

8. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial.

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

9. 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$ 28.368, representado pelo montante de 20,5932292 cotas pelo valor unitário de R$ 1.377.561,2379 cada. (R$ 25.802 em 2023, representado pelo montante de 19,1519922 cotas, pelo valor unitário de R$ 1.347.231,92 cada).

10. 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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	1.377.561,24	2,25	26.519
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	1.347.231,92	9,05	20.573

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
31/12/23	25.802	1.347.231,92	-	-
31/01/24	25.837	1.341.253,93	(0,44)	(0,44)
29/02/24	25.788	1.338.720,58	(0,19)	(0,63)
31/03/24	25.836	1.336.029,82	(0,20)	(0,83)
30/04/24	26.046	1.330.872,58	(0,39)	(1,21)
31/05/24	25.968	1.326.882,71	(0,30)	(1,51)
30/06/24	26.320	1.324.446,08	(0,18)	(1,69)
31/07/24	26.358	1.318.796,98	(0,43)	(2,11)
31/08/24	27.110	1.316.428,82	(0,18)	(2,29)
30/09/24	27.008	1.311.509,68	(0,37)	(2,65)
31/10/24	26.925	1.307.492,79	(0,31)	(2,95)
30/11/24	26.873	1.304.936,71	(0,20)	(3,14)
31/12/24	28.368	1.377.561,24	5,57	2,25

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

11. 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.

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 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.

12. 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 valor patrimonial das cotas, valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos, valor de mercado das cotas já emitidas ou outra metodologia definida em Assembleia Geral.

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.

Os cotistas do Fundo não terão direito de preferência para subscrever as novas cotas. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve emissão de cotas no montante de R$ 1.910, representado por 1,4412 cotas (R$ 8.395 representado por 6,8404 cotas em 2023).

b) Resgate de cotas e amortizações

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 de 2023, não houve resgate e/ou amortização.

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser registradas para negociá-las, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA e no módulo CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3.

13. 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 Astor Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora").

c) As cotas dos fundos de investimentos administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R$ 15 (quinze mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, calculada à razão de 1/252 sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo.

A taxa de gestão é de 0,03% (três milésimos por cento) ao ano, com base em Patrimônio Líquido diário do Fundo, e será paga mensalmente. A taxa de gestão tem um mínimo mensal de R$ 11 (onze mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 215 (R$ 238 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Administração" na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ 158 (R$ 154 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Gestão" na demonstração do resultado.

- **Taxa de *performance***

Conforme disposto em regulamento, o Fundo não prevê cobrança de Taxa de Performance.

- **Demais taxas**

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

15. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Astor 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$ 2, 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$ 13. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 18. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

16. 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%.

17. 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.

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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 e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

O Fundo poderá, conforme orientação do Gestor, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a Administradora informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

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

	2024	2023
Propriedade para Investimento		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	**-**	**-**
(+) Despesas com manutenção/conservação das propriedades para investimento	(3)	**-**
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(9)	(161)
Resultado líquido de imóveis para renda	**(11)**	**(161)**
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	-	-
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**(11)**	**(161)**
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	(372)	(362)
(-) Taxa de desempenho (performance)	-	-
(-) Consultoria especializada	(3)	(14)
(-) Auditoria independente	(11)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(496)	(13)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(192)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(24)	(41)
(+/-) Outras receitas/despesas	(74)	22
Total de outras despesas	**(1.174)**	**(408)**
Resultado financeiro líquido	**(1.182)**	**(408)**

17. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS -- CONTINUAÇÃO

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2024	2023
Resultado financeiro líquido acumulado	**(1.182)**	**(408)**
95% do resultado financeiro líquido acumulado	**-**	**-**
Rendimentos declarados	**(1.182)**	**(408)**
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	**-**	**-**
Rendimento líquido a pagar remanescente	**-**	**-**
% de distribuição sobre o resultado financeiro	**-**	**-**

18. 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.

19. 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.

20. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM n 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Ecovis WFA 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.

21. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Não houve alterações estatutárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

23. 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

* * *