

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV
BLUE CHIP**

(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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

(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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos:

Cotistas e à Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

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

São Paulo – SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip (“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, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip 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 com ressalvas

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, o Fundo possui 100% das ações da “Companhia investida” Reserva das Goiabeiras Imobiliária e Construções Ltda” no montante de R\$ 6.675 mil, equivalente a 37,84% do patrimônio líquido do Fundo. A companhia investida possui em seu ativo “Imóveis mantidos para venda”. De acordo com o CPC 16 e a Instrução ICVM nº 516, o estoque mantido para venda deve ser mensurado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso a nenhum estudo indicando que o valor atualmente reconhecido pela investida corresponde ao menor valor obtido dentre as duas métricas, como consequência, não nos foi possível identificar os reflexos desse assunto no patrimônio líquido da investida e por consequência no valor registrado pelo Fundo. Adicionalmente as últimas demonstrações financeiras auditadas da companhia investida foram em 31 de dezembro de 2023 e não tivemos acesso a quaisquer informações da companhia investida referente 31 de dezembro de 2024, dessa forma, não nos foi possível mensurar os possíveis impactos desses assuntos sobre as demonstrações contábeis do Fundo em 31 de dezembro de 2024.

Ênfases

Alteração no método de mensuração de Imóvel

Conforme a Nota Explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024, houve uma alteração na estimativa contábil relacionada à avaliação do imóvel localizado em Goytacazes. Anteriormente, este imóvel estava avaliado pelo seu valor justo, suportado por laudo de avaliação patrimonial. Contudo, após análise mais detalhada das condições de mercado e dos aspectos específicos do ativo, em 2024, a avaliação do referido imóvel passou a ser realizada com base no critério de valor de custo ou mercado, conforme estabelecido pelas normas contábeis vigentes. Esta mudança foi motivada pois o imóvel anteriormente estava disponível para arrendamento, e o Fundo decidiu por colocar o imóvel a venda. A mudança no método de avaliação tem impacto nos demonstrativos financeiros futuros, e o efeito dessa alteração foi devidamente refletido nos registros contábeis a partir do momento da mudança, conforme estabelecido pelas normas contábeis vigentes. Nossa opinião não contém ressalvas relacionadas a este 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 dos imóveis mantidos para venda

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2024, imóveis mantidos para venda no valor de R\$ 11.249 mil, equivalentes a 63,78% do seu patrimônio líquido. A Administradora do Fundo contratou empresa terceira especializada para estimar o valor justo dos imóveis, que foram avaliados pelo método comparativo direto de dados de mercado. A mensuração do valor justo dos imóveis é realizada pelo custo dos imóveis ou valor realizável líquido dos dois o menor, conforme determinação da ICVM 516.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis à mensuração do valor justo dos imóveis mantidos para venda foram, entre outros: (i) a obtenção do entendimento do processo de mensuração do valor justo dos imóveis; (ii) a avaliação, com o suporte dos nossos especialistas internos em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e das premissas-chave utilizados (iii) a análise, com o suporte dos referidos especialistas internos, da consistência e razoabilidade dos cálculos matemáticos realizados e apresentados na avaliação; (iv) avaliação da documentação suporte da posse da propriedade e pagamento pela compra de novos ativos; e (v) a avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de imóveis mantidos para venda, 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 financeiras tomadas em conjunto.

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.
- Concluimos 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 março de 2025.

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 GV BLUE CHIP
CNPJ: 30.578.275/0001-78

(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\$)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	11.249	63,78	5	0,03
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	5	0,03
Disponibilidades	-	-	5	0,03
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx	-	-	5	0,03
Ativos financeiros de natureza imobiliária	11.249	63,78	-	-
Ativos disponíveis para venda	11.249	63,78	-	-
Terreno para venda	11.249	63,78	-	-
Não circulante	6.675	37,84	17.901	100,17
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6.675	37,84	17.901	100,17
Investimentos em SPE	6.675	37,84	6.652	37,22
Cotas de sociedade de propósito específico - SPEs	6.675	37,84	6.652	37,22
Propriedades para investimento	-	-	11.249	62,95
Terrenos	-	-	11.249	62,95
Total do ativo	17.924	101,62	17.906	100,20
Passivo				
Circulante	286	1,62	35	0,20
Valores a pagar	286	1,62	35	0,20
Taxa de administração	236	1,33	35	0,20
Taxa de escrituração	26	0,15	-	-
Serviços de auditoria	17	0,10	-	-
Taxa CVM	7	0,04	-	-
Total do passivo	286	1,62	35	0,20
Patrimônio líquido	17.638	100,00	17.871	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	17.924	101,62	17.906	100,20

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício**Para o 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	31/12/2024	31/12/2023
Resultados	23	962
<u>Resultado com participações societárias</u>	23	17
Resultado com equivalência patrimonial	23	17
<u>Resultado com propriedades para Investimento</u>	-	945
Ajuste a valor justo	-	945
Despesas	(256)	(265)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	(17)	(11)
Auditoria e custódia	(17)	(11)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	(227)	(222)
Administração	(203)	(198)
Escrituração	(24)	(24)
<u>Demais despesas</u>	(9)	(32)
Taxa de fiscalização CVM	(6)	(7)
Sistema financeiro	(3)	(20)
Outras despesas	-	(5)
Resultado líquido no período	(233)	697

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	Capital Social	(prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	74.391	(57.518)	16.873
(+) Cotas emitidas	301	-	301
(+) Lucro líquido do exercício	-	697	697
Em 31 de dezembro de 2023	74.692	(56.821)	17.871
(-) Prejuízo líquido do exercício	-	(233)	(233)
Em 31 de dezembro de 2024	74.692	(57.054)	17.638

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

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

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(233)	697
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com SPEs	(23)	(945)
(-) Resultado com propriedades para investimento	-	(17)
Resultado líquido ajustado	(256)	(265)
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	201	-
(+) Taxa de administração	26	(20)
(+) Taxa de escrituração	17	-
(+) Serviços de auditoria	7	(11)
(+) Outros	-	(1)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(5)	(297)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	-	301
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	301
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(5)	4
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	5	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	-	5
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(5)	4

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário GV Blue Chip (“Fundo”) foi constituído em 05 de julho de 2018 e iniciou suas atividades em 12 de setembro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados, conforme definido no regulamento em vigor.

O Fundo tem por objetivo a aplicação em empreendimentos imobiliários: (a) imóveis localizados em território nacional, prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de Fundos de Investimento em Participações, ou cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização 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 e gestão da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e (“Gestora”).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 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 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 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 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.

f) 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

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

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

(iii) Propriedades mantidas para venda

Os imóveis mantidos com a finalidade de venda são inicialmente reconhecidos pelo seu custo acrescido de impostos não recuperáveis sobre a compra, depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos e acrescido dos custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessárias para a finalidade pretendida.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

A administração faz a mensuração das propriedades mantidas para venda pelo menor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

g) Demonstração do fluxo de caixa

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

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

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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) Prejuízo por cota

O prejuízo por cota no exercício é calculado por meio na divisão do 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
Ativos - sem vencimento			
Disponibilidades	-	-	-
Total		-	-

	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Ativos - sem vencimento			
Disponibilidades	-	-	5
Total		-	5

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

a) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- Terreno - Goytacazes

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detém o seguinte ativo o qual é mantido para venda, avaliado pelo menor valor de custo ou mercado:

Descrição	Custo	Valor contábil	Impairment	Saldo em
		31/12/2023		31/12/2024
Terreno Goytacazes	10.833	11.249	-	11.249

Em 25 de março de 2019 foi integralizado pelo Treviso Fundo de Investimento Imobiliário via conferência de cotas um terreno localizado na Rua Doutor Silvio Bastos Tavares (BR 101), esquina com a Rua Miranda Pinto, Bairro Parque Nossa Senhora do Rosário, Município de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, o qual possui uma área 7.777,95 m2 e está sob a matrícula de nº 4.442, a qual ainda não foi transferida ao Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o terreno foi avaliado pela Compass Avaliações utilizando o método comparativo direto de dados de mercado. Esse método determina o valor do imóvel com base na análise do comportamento do mercado imobiliário para o segmento específico, por meio da comparação direta com imóveis similares recentemente transacionados ou em oferta. As características, preços e condições gerais desses imóveis são analisados e ponderados tecnicamente, considerando atributos intrínsecos e extrínsecos que influenciam a formação dos preços. A escolha desse método se deve à necessidade de homogeneização dos elementos amostrais, permitindo uma comparação adequada ao imóvel avaliado.

O terreno foi avaliado em R\$ 11.476 (onze milhões, quatrocentos e setenta e seis mil e novecentos reais). Como o Fundo tem a intenção de alienar o ativo, não houve ajuste ao valor contábil.

Em 31 de dezembro de 2024, o imóvel encontra-se classificado como ativo mantido para venda, de acordo com as disposições aplicáveis das normas contábeis vigentes, CPC 28 e ICMV 516, o valor do imóvel considerado foi o último valor justo do período anterior.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o imóvel era classificado como propriedade para investimento, o qual foi avaliado a valor justo, conforme segue:

Descrição	Custo	Valor contábil	Valor Justo	Saldo em
		31/12/2022		31/12/2023
Terreno Goytacazes	10.833	11.303	946	11.249

6. INVESTIMENTOS EM SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (“SPES”)

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPES:

Investimentos	Participação	Custo	Valor contábil 31/12/2023	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2024
Reserva das Goiabeiras	100%	62.944	6.652	23	6.675

Investimentos	Participação	Custo	Valor contábil 31/12/2022	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2023
Reserva das Goiabeiras	100%	62.944	6.635	17	6.652

A Reserva das Goiabeiras Imobiliária e Construções Ltda., possui ativos de natureza imobiliária classificados para venda. O imóvel é uma gleba urbana com o objetivo de comercialização de unidades de um loteamento denominado “Loteamento Antônio Dadalto”, localizado na Rua Desembargador Cassiano Castello, Goiabeiras, na Cidade de Vitória – ES, com área total de 96.505,20 m2. Além disso, o Fundo é detentor de 100,00% de participação societária.

Em 31 de dezembro de 2024 o investimento foi avaliado pelo método de equivalência patrimonial com base do balanço patrimonial de 31 de outubro de 2024, cujo valor foi de R\$ 6.675 (Em 2023, R\$ 6.652).

7. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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

8. 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 75.710,9750 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 232,956225 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 17.638.

9. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

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

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31.12.2024	232,956225	(1,31%)	17.634
Exercício findo em 31.12.2023	236,042896	(1,55%)	31.124

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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

Data	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
31/12/23	17.871	236,04	-	-
31/01/24	16.887	223,04	(5,51)	(5,51)
29/02/24	17.828	235,47	5,57	(0,24)
31/03/24	17.809	235,22	(0,11)	(0,35)
30/04/24	17.789	234,96	(0,11)	(0,46)
31/05/24	17.770	234,71	(0,11)	(0,57)
30/06/24	17.750	234,45	(0,11)	(0,67)
31/07/24	17.731	234,20	(0,11)	(0,78)
31/08/24	17.701	233,79	(0,17)	(0,95)
30/09/24	17.680	233,52	(0,12)	(1,07)
31/10/24	17.658	233,22	(0,13)	(1,19)
30/11/24	17.636	232,94	(0,12)	(1,32)
31/12/24	17.637	232,96	0,01	(1,31)

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

10. GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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 inadimplimento 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.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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.

11. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

a) Emissão, subscrição e integralização

Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas do Fundo.

Da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 80.000 cotas de série única, totalizando até R\$ 80, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação ser R\$ 1 por Cota. Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

O valor das cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve integralização de cotas (Em 2023, foram integralizadas 1.331,49 cotas no montante de R\$ 301).

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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 amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas objeto de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3.

12. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E CUSTÓDIA

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

13. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

• Taxa de Administração e Escrituração

O Fundo pagará a Administradora uma remuneração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252, aplicado sobre o valor do patrimônio líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais).

A Taxa de Administração será corrigida anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro Índice que vier a substituí-lo. Adicionalmente, será pago a Administradora a remuneração fixa mensal de R\$ 2 (dois mil reais) pela escrituração das cotas do Fundo, o que não será aplicável caso o Fundo detenha um único cotista.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$203 (R\$198 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da administração”.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R\$24 (R\$24 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da administração”.

- **Demais taxas**

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.

14. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 26. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 236. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

15. TRIBUTAÇÃO

a) Tratamento tributário do Fundo

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

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

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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

16. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

O Fundo poderá, a critério da Administradora, 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.

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
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	-	(242)
(-) Auditoria independente	-	(12)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(2)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(3)	(43)
Total de outras receitas/despesas	(5)	(297)
Resultado financeiro líquido	(5)	(297)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve pagamentos a títulos de distribuição de rendimentos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

17. 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 financeiras;
 - 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.

18. DEMANDAS JUDICIAIS

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

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GV BLUE CHIP

CNPJ: 30.578.275/0001-78

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

20. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

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

21. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

22. 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

* * *