

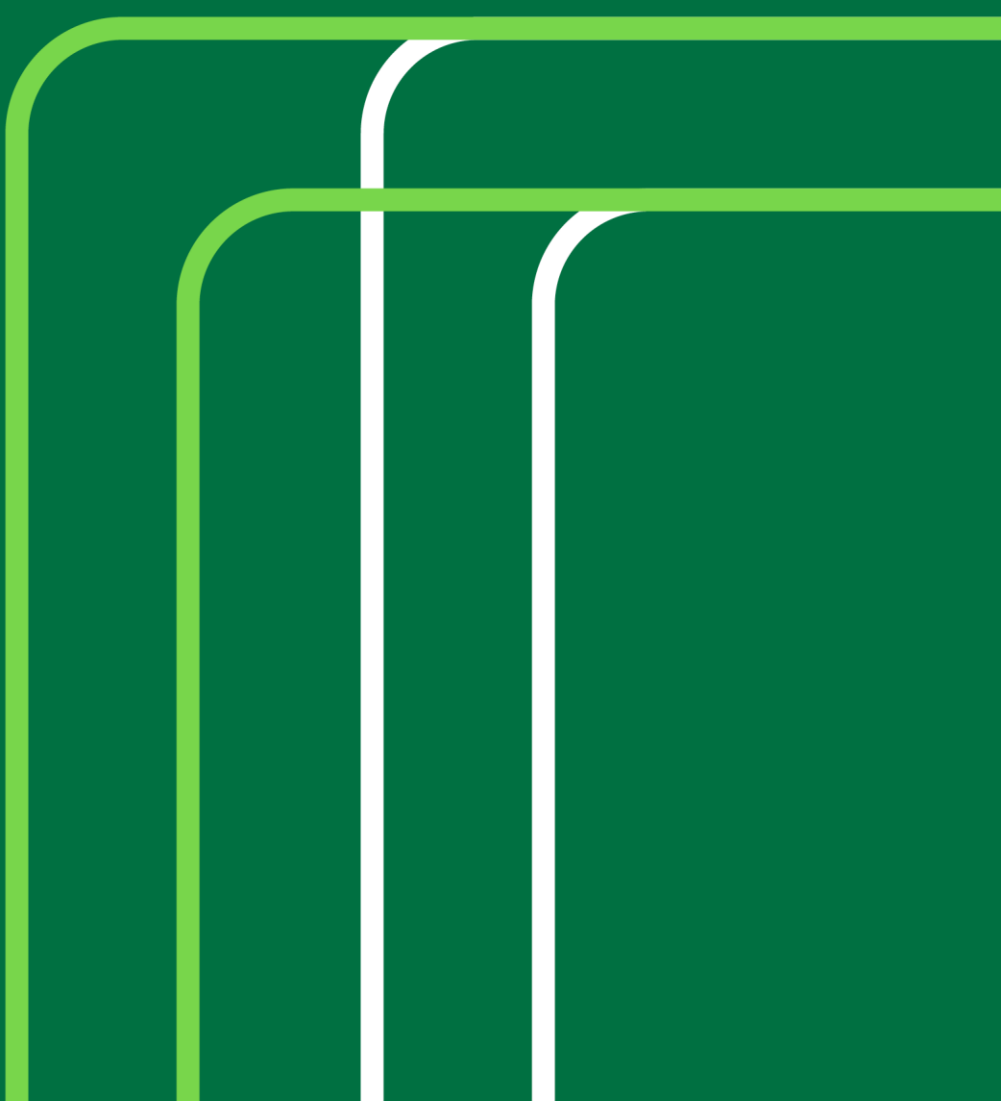
Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 50.686.473/0001-62

Demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024
acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 24 de março de 2025



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicavas	10



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem 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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo, para a posição de 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

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

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

FV/286-25

Ativos de natureza imobiliária

o Fundo mantinha em sua carteira investimento na SPE Immoinvest Ltda., (“SPE”) no montante de R\$ 21.495 mil, equivalente a 86,61% do seu patrimônio líquido, mensurado pelo seu valor justo, através de laudo elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como dados do mercado. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria. Dessa forma, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração e existência desses ativos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria, incluíram, mas não se limitaram a: (i) avaliação dos documentos e as respectivas transações financeiras ocorridas em função das aquisições realizadas; (ii) a utilização de especialistas na avaliação dos dados e premissas utilizadas nos cálculos matemáticos das projeções; (iii) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (iv) avaliação da adequação das respectivas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não

detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Determinamos a materialidade a ser aplicada no planejamento, na execução da auditoria e na avaliação do efeito de distorções identificadas e distorções não corrigidas, se houver, sobre as demonstrações contábeis e na formação da opinião do relatório de auditoria. Conforme estabelecida pela NBC TA 320, materialidade para execução da auditoria significa o valor ou valores fixados pelo auditor, inferiores ao considerado relevante para as demonstrações financeiras como um todo, para adequadamente reduzir a um nível baixo a probabilidade de que as distorções não corrigidas e não detectadas em conjunto, excedam a materialidade para as demonstrações financeiras como um todo.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Rio de Janeiro, 25 de março de 2025.

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


FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Assinado digitalmente por FLAVIO AUGUSTO
GUEDES VIANA.07254848709
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado
Digital PF A3, OU=Presencial, OU=
31331140000176, OU=AC SyngularID
Multipla, CN=FLAVIO AUGUSTO GUEDES
VIANA.07254848709
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.03.29 11:26:58-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.3

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 50.686.473/0001-62

(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\$)

	Nota	31/12/2024		31/12/2023	
		Valor	% s/ o PL	Valor	% s/ o PL
Ativo Circulante		3.897	15,70	145	0,72
Caixa e equivalentes de caixa		1	-	1	-
Disponibilidades		1	-	1	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx	4	1	-	1	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		3.896	15,70	144	0,72
Cotas de fundos de investimento		3.896	15,70	144	0,72
Beyond Soberano FIC FIRF Referenciado DI	5	3.896	15,70	144	0,72
Ativo Não-circulante		21.495	86,61	20.802	103,75
Ativos financeiros de natureza imobiliária		21.495	86,61	20.802	103,75
Investimentos em SPE		21.495	86,61	20.802	103,75
Participações Societárias	6	21.495	86,61	20.802	103,75
Total do ativo		25.392	102,32	20.947	104,47
Passivo Circulante		575	2,31	896	4,47
Valores a pagar		575	2,32	896	4,47
Taxa de performance		519	2,09	860	4,29
Taxa de gestão	16	27	0,11	19	0,09
Taxa de administração	16	16	0,06	15	0,07
Outras obrigações diversas		6	0,02	-	-
Serviços de auditoria		5	0,02	-	-
Taxa de escrituração	16	2	0,01	2	0,01
Total do passivo		575	2,31	896	4,47
Patrimônio Líquido		24.817	100,00	20.051	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		25.392	102,32	20.947	104,47

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

Demonstração do resultado do exercício

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício/período	Ref	Período de	
		31/12/2024	24/07/2023 a 31/12/2023
Resultados		1.134	6.026
<u>Resultado com participações societárias</u>		693	5.985
Resultado com SPEs	6	693	5.985
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>		101	41
Resultado com cotas de fundos de investimento		101	3
Resultado com operações compromissadas		-	38
<u>Outras receitas operacionais</u>		340	-
Reversão de provisão performance	15	340	-
Despesas		(472)	(1.225)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(34)	(101)
Auditoria e custódia		(20)	-
Consultoria jurídica		(10)	(40)
Serviços de avaliação		(4)	(7)
Distribuição		-	(49)
Assessoria técnica		-	(5)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>		(429)	(1.056)
Gestão	14	(220)	(96)
Administração	14	(184)	(89)
Escrituração	14	(25)	(11)
Performance	14	-	(860)
<u>Demais despesas</u>		(9)	(68)
Taxa de fiscalização CVM		(7)	(10)
Taxa ANBIMA		(1)	(54)
Outras despesas		(1)	(1)
Publicações e correspondências		-	(3)
Resultado líquido no exercício/período		662	4.801

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota	Capital Social	Lucros e prejuízos acumulados	Patrimônio líquido total
Em 24 de julho de 2023 (Início das Atividades)		-	-	-
(+) Cotas emitidas	12	15.250	-	15.250
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período		-	4.801	4.801
Em 31 de dezembro de 2023		15.250	4.801	20.051
(+) Cotas emitidas	12	4.244	-	4.244
(-) Custo de emissão de cotas		(140)	-	(140)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	662	662
Em 31 de dezembro de 2024		19.354	5.463	24.817

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

1. Contexto operacional

O Immoinvest Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo. O prazo de duração do Fundo é indeterminado e iniciou suas atividades em 24 de julho de 2023.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no capítulo VI do regulamento vigente, preponderantemente, por meio de investimentos na aquisição ou permuta de Imóveis, na aquisição de participações de sociedade que tem por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral, e no investimento em aplicações financeiras nos termos e limites da legislação vigente.

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”).

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 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.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

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”.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

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) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Resultado com SPEs”. Caso a Administradora não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

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.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

As 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:

31/12/2024			
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Total			1

31/12/2023			
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Total			1

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 e de 2023:

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos	3.349.945	3.896	Sem Vencimento

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos	136.954	144	Sem Vencimento

- Beyond Soberano Fundo De Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

Referenciado DI (“Fundo Investido”)

O Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI (“Fundo Investido”) 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 Investido 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 examinadas por outros auditores que emitiram relatório sem modificação de opinião em 27 de junho de 2024.

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

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

	Saldo em	Ajuste a	Saldo em
Investimentos	31/12/2023	Valor Justo	31/12/2024
SPE Immoinvest Ltda (a)	20.802	693	21.495

- a) Em 06 de setembro de 2023 o Fundo assinou o Contrato de compra e Venda de quotas e outras avenças para adquirir 100% das cotas da sociedade SPE Immoinvest Ltda. A Sociedade tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, a compra e venda de imóveis próprios; e o aluguel de imóveis próprio. O capital social da Sociedade é de R\$ 500 dividido em 500.000 quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional pela Vendedora, todas livres e desembaraçadas de todos e quaisquer Ônus. O Preço acordado na transação é de R\$ 500. Esse investimento tem como objetivo a construção de um empreendimento imobiliário residencial localizado na região de Fortaleza, no estado do Ceará, utilizando uma operação de permuta financeira.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

Após o encerramento da oferta de cotas em 14 de setembro de 2023 o Fundo decidiu por realizar aporte de R\$ 14.850 na Sociedade, ocorrendo assim a emissão de 14.850 novas quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), iguais às quotas da sociedade atualmente existentes, passando o Capital Social da Sociedade para R\$ 15.350 dividido em 15.350 quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real) tendo como objetivo a construção de um empreendimento imobiliário residencial localizado na região de Fortaleza, no estado do Ceará, utilizando uma operação de permuta financeira, conforme informado no Comunicado ao mercado do dia 03 de outubro de 2023.

Método de determinação do valor justo

De acordo com normas IVS, (§G1.) “Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Binswanger Brazil, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de investimento que está sendo avaliado, avaliou o valor de mercado da SPE do Fundo na data-base de novembro de 2024.

Para a referida avaliação, o principal método utilizado no trabalho é o método comparativo direto de dados de mercado, o qual consiste na apuração do valor por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente ao dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da SPE é de 21.495 (No período de 24 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2023, o valor justo da SPE é de R\$ 20.802).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu resultado com ajuste a valor justo no valor de R\$ 693 (No período de 24 de julho de 2023 a 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu resultado com ajuste a valor justo no valor de R\$ 5.985).

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

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

Cotas de fundo de investimento Renda Fixa

SPE Immoinvest Ltda.

Total do ativo:

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
3.896	-	-	3.896
-	-	21.495	21.495
3.896	-	21.495	25.391

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

8. Instrumentos financeiros derivativos

Conforme disposto no regulamento vigente, o Fundo não poderá realizar operações com derivativos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 24 de julho de 2023 a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, a qual terá 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\$ 24.817, representado pelo montante de 184.909,620620 cotas pelo valor unitário de R\$ 134,2118 cada. (R\$ 20.051 em 31 de dezembro de 2023, representado pelo montante de 152.724,8421 cotas, pelo valor unitário de R\$ 131,2902 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 no último exercício/período:

Exercício/Período	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	134,2118	2,23%	21.175
Período de 24/07/2023 a 31/12/2023	131,2902	31,29%	13.484

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

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/23	20.051	131,29	-	-
31/01/24	20.010	131,02	(0,21)	(0,21)
29/02/24	20.062	131,36	0,26	0,05
31/03/24	20.077	131,46	0,08	0,13
30/04/24	20.107	131,65	0,15	0,28
31/05/24	20.086	131,52	(0,10)	0,17
30/06/24	20.588	131,22	(0,23)	(0,05)
31/07/24	20.998	130,99	(0,17)	(0,23)
31/08/24	22.238	130,99	(0,00)	(0,23)
30/09/24	22.899	131,09	0,07	(0,15)

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

31/10/24	23.596	131,10	0,01	(0,14)
30/11/24	24.221	130,99	(0,08)	(0,23)
31/12/24	24.817	134,21	2,46	2,23

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

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

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

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

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

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

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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

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, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou o valor de mercado das cotas já emitidas.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá a gestora 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 da gestora. No âmbito das emissões realizadas, aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem.

As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista ou mediante chamada de capital, em moeda corrente nacional ou em ativos e bens, conforme ato que aprovar a emissão, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, não sendo permitidas cotas fracionárias.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve emissão de cotas no montante de R\$ 4.244, representado por 32.184,7784 cotas (No período de 24 de julho de 2023 a 31 de dezembro de 2023 R\$ 15.250 representado por 152.724,8421 cotas).

b) Resgate de cotas e amortizações

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 24 de julho de 2023 a 31 de dezembro de 2023, não houve resgate e/ou amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas, após subscritas e integralizadas, serão negociadas em bolsa de valores, nos ambientes operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou, enquanto o Fundo não for listado, poderão ser objeto de cessão de cotas, desde que observadas eventuais regras de direito de preferência, definições normativas e/ou regulatória e os termos previstos em regulamento.

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”).

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

- 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 pelo 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, controladoria, tesouraria, custódia, gestão e consultoria será devida pelo Fundo uma taxa de administração global equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, observado o mínimo mensal de R\$ 33 (trinta e três mil reais), devido a Administradora, Gestora e Cogestora. A taxa será calculada sobre a base a seguir:

- a) 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo para a Administradora;
- b) 1,32% (um inteiro e trinta e dois centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo para a Gestora e Cogestora.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 184 (R\$ 89 no período de 24 de julho de 2023 a 31 de dezembro de 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\$ 220 (R\$ 96 no período de 24 de julho de 2023 a 31 de dezembro de 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Gestão" na demonstração do resultado.

• Taxa de performance

O Fundo pagará à Gestora e ao Consultor Imobiliário, ainda, a título de taxa de performance 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das cotas, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA acrescida de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 dias úteis, nos seguintes termos:

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

- a) 50% (cinquenta por cento) do valor apurado e devido à título de Taxa de Performance será pago à Gestora e Cogestora;
- b) 50% (cinquenta por cento) do valor apurado e devido à título de Taxa de Performance será devido ao Consultor Imobiliário.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve despesa de taxa de performance (R\$ 860 no período de 24 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Performance” na demonstração do resultado.

• Demais taxas

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa escalonada conforme segue:

De	Até	Valor
0	2.000	R\$ 1,40
2.000	10.000	R\$ 0,95
>	10.000	R\$ 0,40

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve R\$ 25 de despesa a títulos de taxa de escrituração (No período de 24 de julho de 2023 a 31 de dezembro de 2023, houve R\$ 11 de despesa a título de taxa de escrituração).

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, o Fundo contratará a Administradora e a ela será devida a remuneração de R\$1,2 (um mil e duzentos reais) mensais, ficando certo de que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 (“Taxa de Custódia”).

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

15. Reversão de provisão

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou um resultado positivo de R\$ 340, decorrente da reversão do montante a pagar referente à taxa de performance, e encontra-se apresentada na rubrica de “Reversão de Provisão” na demonstração do resultado.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestora:	Astor Gestão de Recursos Ltda.
Cogestor:	Baobá 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\$ 1, 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\$ 27. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 24 de julho de 2023 a 31 de dezembro 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\$ 16. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 24 de julho de 2023 a 31 de dezembro de 2023, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- d) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 2. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 24 de julho de 2023 a 31 de dezembro de 2023, a título de taxa de escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

17. 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.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

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

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

18. 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 primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

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

	31.12.2024	De 24.07.2023 a 31.12.2023
Propriedades para investimento		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	(7)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	-	(7)
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	5	39
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	5	39
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração e gestão	(395)	(140)
(-) Auditoria independente	(15)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(10)	(47)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(10)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(29)	(12)
Total de outras receitas/despesas	(459)	(199)
Resultado financeiro líquido	(454)	(167)
Resultado financeiro líquido acumulado	(454)	(167)
95% do resultado financeiro líquido acumulado	(431)	(159)
Rendimentos declarados		
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	-	-
Rendimento líquido a pagar remanescente	-	-
% de distribuição sobre o resultado financeiro	-	-

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

19. 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.

20. 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.

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes 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.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.686.473/0001-62

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 24 de julho de 2023 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2023

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

22. Alterações estatutárias

Em 30 de janeiro de 2024, foi aprovado a seguintes alterações no regulamento do Fundo:

- a) Excluir a taxa de Gestão prevista no Artigo 24, item “b” do Regulamento do Fundo, de forma extraordinária e temporária, pelo período de 01 de fevereiro de 2024 até 01 de maio de 2024, de forma que, por se tratar de uma alteração extraordinária e temporária o Regulamento do Fundo não será alterado.
- b) Após o período indicado no item acima, a taxa de gestão voltará ser cobrada nos termos do Artigo 24, item “b” do regulamento do Fundo, ainda, por se tratar de uma aprovação extraordinária e temporária, o Regulamento do Fundo não será alterado.

23. Eventos subsequentes

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

24. 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