N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.275.622/0001-09

Administrado pela Vortx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DATA BASE

31/12/2024 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	12
Demonstração do resultado do exercício	13
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	14
Demonstração dos fluxos de caixa	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras	16

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Roht Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Roht Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma 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 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

MENSURAÇÃO DOS IMÓVEIS DESTINADOS A VENDA

O Fundo possui imóveis no montante de R$ 7.299 mil destinados à venda. Esses imóveis são, inicialmente, contabilizados pelo custo de aquisição incluindo os custos de infraestrutura, não excedendo o seu valor líquido de realização. Consideramos a avaliação da formação do custo dos estoques no Fundo, como um assunto relevante em nossa auditoria devido a sua da representatividade na movimentação destas transações nos ativos do Fundo.

Dessa forma, em função da representatividade dos estoques mantidos para venda, bem como, a complexidade e da abrangência do ambiente geral de controles internos, julgamos os estoques de imóveis destinados a venda, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) a avaliação das escrituras dos imóveis adquiridos; (ii) realização de testes, por amostragem, para verificação da existência e adequação dos custos adicionais, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis aos estoques; e (iii) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidências apropriadas e suficientes sobre a existência e a valorização dos estoques de imóveis registrados no Fundo. Consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Outros Assuntos

AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO PERÍODO ANTERIOR

As demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 28 de março de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora 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 investimentos imobiliários 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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.

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 Administradora do Fundo.

Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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.

Blumenau - SC, 31 de março de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Roht Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 50.275.622/0001-09

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

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	2024		2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**10.226**	**161,15**	**1.000**	**111,73**
Caixa e equivalentes de caixa	**484**	**7,63**	**1.000**	**111,73**
Disponível	**1**	**0,02**	**1**	**0,11**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	1	0,02	1	0,11
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	**483**	**7,61**	**999**	**111,62**
Beyond Soberano FIF Classe de Investimento Em Cotas RF Referenciado Di Resp Limitada	483	7,61	999	111,62
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**9.741**	**153,50**	-	-
Títulos públicos federais	**2.442**	**38,48**	-	-
Letras Financeiras do Tesouro	2.442	38,48	-	-
Imóveis em estoque	**7.299**	**115,02**	-	-
Imóveis mantidos para venda	7.299	115,02	-	-
Outros valores e bens	**1**	**0,02**	-	-
Despesas antecipadas	**1**	**0,02**	-	-
Despesas diversas	1	0,02	-	-
Total do ativo	**10.226**	**161,15**	**1.000**	**111,73**
Passivo				
Circulante	**76**	**1,21**	**105**	**11,73**
Valores a pagar	**76**	**1,21**	**105**	**11,73**
Consultoria técnica	27	0,43	4	0,45
Taxa de administração (*)	15	0,24	-	-
Taxa de gestão (*)	15	0,24	-	-
Serviços de auditoria	15	0,24	-	-
Taxa CVM	2	0,03	-	-
Taxa de escrituração	2	0,03	1	0,11
Outras obrigações diversas	-	-	100	11,17
Não circulante	**3.804**	**59,94**	-	-
Valores a pagar - longo prazo	**3.804**	**59,94**	-	-
Obrigações por contratos de compra e venda de imóveis	3.804	59,94	-	-
Total do passivo	**3.880**	**61,15**	**105**	**11,73**
Patrimônio líquido	**6.346**	**100,00**	**895**	**100,00**
Capital Social	6.815	107,39	920	14,50
Lucros acumulados	(421)	(6,63)	-	-
Total do passivo e patrimônio líquido	**10.226**	**161,15**	**1.000**	**111,73**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Roht Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 50.275.622/0001-09

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

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício/período	2024	De 29/09/2023 a 31/12/2023
Resultados	**102**	**11**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**9**	-
Receita de aluguéis	9	-
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**93**	**11**
Resultado com títulos públicos federais	18	-
Cotas de Fundos de investimento	75	11
Despesas	**(523)**	**(11)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária	**(71)**	-
Despesas condominiais	(16)	-
Despesas tributárias	(55)	-
Despesas de serviços técnicos especializados	**(134)**	**(8)**
Auditoria e custódia	(36)	-
Taxa de Escrituração	(18)	(4)
Assessoria técnica	(57)	(4)
Consultoria jurídica	(11)	-
Serviços de avaliação	(12)	-
Despesas da Administração e Gestão	**(295)**	-
Taxa de Administração	(180)	-
Taxa de Gestão	(115)	-
Demais despesas	**(23)**	**(3)**
Taxa de fiscalização CVM	(23)	-
Taxa ANBIMA	-	(3)
Resultado líquido no exercício/período	**(421)**	-
Quantidade de cotas	*69.894,6913*	*9.450,4091*
Prejuízo por cota - valor em R$	*(6,02)*	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Roht Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 50.275.622/0001-09

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Capital Social	Gastos relacionados a emissão	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 29 de setembro de 2023 (início das atividades)	-	-	-	-
(+) Cotas emitidas	920	-	-	920
(-) Custo de emissão de cotas	-	(25)	-	(25)
Resultado do exercício	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2023	**920**	**(25)**	**-**	**895**
(+) Cotas emitidas	5.895	-	-	5.895
(-) Custo de emissão de cotas	-	(23)	-	(23)
Prejuízo do exercício	-	-	(421)	(421)
Em 31 de dezembro de 2024	**6.815**	**(48)**	**(421)**	**6.346**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Roht Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 50.275.622/0001-09

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	De 29/09/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de aplicações financeiras equivalentes de caixa	75	11
Recebimento de receitas de aluguéis	9	-
Pagamento de consultoria jurídica	(11)	-
Pagamento de Taxa CVM	(21)	-
Pagamento de Assessoria técnica	(33)	-
Pagamento de taxa de gestão	(101)	-
Disponível	(7)	-
Pagamento de auditoria externa	(14)	-
Pagamento de Taxa de administração	(165)	-
Pagamento de Comissões e corretagens	0	-
Pagamento de despesas com condomínio	(16)	-
Pagamento de IPTU	(55)	-
Pagamento de serviços de avaliações e laudos	(12)	-
Pagamento de Taxa de escrituração	(18)	(3)
Pagamento de taxa ANBIMA	(1)	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(370)**	**5**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de imóveis para venda	(3.495)	-
Aplicação em títulos públicos federais - LFT	(2.423)	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**(5.918)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento de aplicação de cotistas	5.895	920
Valores recebidos a devolver		100
Pagamento de custo na emissão de cotas	(23)	(25)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**5.872**	**995**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(416)**	**1.000**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.000	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	484	1.000
Variação no caixa e equivalentes	**(516)**	**1.000**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

1. Contexto operacional

O ROHT Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 10 de abril de 2023 e iniciou suas atividades em 29 de setembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados.

O Fundo tem como objetivo de investimento investir em Ativos Imobiliários pré-selecionados, com possibilidade de locação e alienação. 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 Open Capital Gestão de Ativos Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 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 estão incluídas na nota explicativa n° 6.

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) Disponível

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

(ii) Cotas de fundos de investimentos

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

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

f) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

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) Imóveis mantidos 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.

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.

h) Outros ativos e passivos

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

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

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

i) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

		2024	
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)	1,1672	415.030,09	483
Total		**415.030,09**	**484**

		2023	
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)	1,0548	948.788,66575	999
Total		**948.788,66575**	**1.000**

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

5. 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:

Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Vencimento acima de 365 dias**
Letras Financeiras do Tesouro	155	2.442	2.442
Total	**155**	**2.442**	**2.442**

6. Propriedades mantidas para venda

Em 31 de dezembro de 2024 os imóveis do Fundo mantidos em estoque estão assim representados:

Nome	Ativo	Estágio	Tipo	Custo de aquisição	(+) Custos incrementais	(-) Baixas	Saldo em 31.12.2024
ODIMIR_SP	11496_50275	Acabado	Casa	68	3	-	71
EUCLIDES_SP	13067_50275	Acabado	Apartamento	138	21	-	159
SVICENTE_SP	13233_87805	Acabado	Casa	89	14	-	103
MOFALCAO_SP	147342_13905	Acabado	Casa	68	15	-	83
GUIMTAV_SP	162494_50275	Acabado	Apartamento	73	11	-	85
JROSARIO_SP	168948_50500	Acabado	Casa	270	44	-	314
BICUDO_SP	183565_257	---	Terreno	159	-	-	158
STISABEL_SP	18470_151	Acabado	Prédio	312	30	-	342
GUAICURUS_SP	20707_84	Acabado	Prédio	536	16	-	551
BARBARA_SP	21541_505	Acabado	Casa	169	16	-	185
VETORAZZO_SP	22783_50275	Acabado	Casa	70	4	-	74
ADALIVIA_SP	229218_50275	Acabado	Casa	1.150	92	-	1.242
MONGAGUA_SP	23300 -260_	Acabado	Apartamento	131	20	-	151
AVSAMARO_SP	23522_25405	Acabado	Casa	158	46	-	204
RFMARTINI_SP	23562-358_5	Acabado	Casa	230	12	-	242
CEDALION_SP	251437_03072	---	Terreno	105	-	(100)	5
AVBELOH_SP	2605_03004	---	Terreno	188	-	-	188
EIXU_SP	30359_69	Acabado	Casa	116	4	-	120
BORGESMEDEIR	40435_56	---	Terreno	263	-	-	262
CALIGIORI_SP	41755-785_5	Acabado	Casa	214	31	-	245
SENG_SP	50359_50275	Acabado	Apartamento	123	22	-	145
JAUGUSTO_SP	54762_50275	Acabado	Casa	90	19	-	108
PPORA_SP	62433_45705	Acabado	Casa	95	21	-	116
CMARQUES_SP	85326_5805	Acabado	Casa	88	12	-	100
AVGENTIL_SP	9431_05026	Acabado	Prédio	1.654	48	-	1.702
LEONCIO_SP	99034_20105	Acabado	Casa	313	31	-	344
Total				**6.870**	**532**	**(100)**	**7.299**

a) Mensuração dos ativos e avaliação do valor de recuperabilidade

Os imóveis do fundo estão mensurados pelo valor de custo de aquisição acrescidos dos gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Adicionalmente, foi feito um estudo do valor recuperável através de determinações qualitativas e quantitativas para que o mesmo seja comparado ao contábil para avaliações se haveria possibilidade de redução do saldo.

A metodologia empregada pelo laudista para identificar o valor recuperável, é de comparativo de dados de mercado, baseando seus procedimentos nas normas na ABNT 14653, sendo considerado este o melhor para este tipo de carteira, visto que, traz informações de mercado presentes no momento da avaliação.

Para realização desse método, foi necessário a realização da homogeneização dos imóveis através dos fatores identificados pelo próprio laudista devido a tipologia dos imóveis, sendo eles, Fator Oferta, Fator Concentração de Área, Fator Localização, Fator Topografia, Fator Múltipla Testada, Fator Zoneamento, Fator Padrão Construtivo, Fator idade / Conservação

A avaliação foi feita pela Compass Avaliações Imobiliárias que está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 10 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos de grandes players do mercado.

7. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo auferiu receitas com aluguéis no montante de R$ 9, cujo saldo está apresentado na demonstração de resultado do exercício na rubrica “Receita de aluguéis”. O Fundo não auferiu receitas de locação durante o período de 29 de setembro a 31 de dezembro 2023).

8. 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 financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	483	-	-	483
Letras financeiras do tesouro	2.442	-	-	2.442
Total	2.925	-	-	2.925

Em 31 de dezembro de 2023

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	999	-	-	999
Total	999	-	-	999

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto para proteção contra taxas de atualização e/ou correção aplicáveis às obrigações do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

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

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 6.345, representado pela quantidade de 69.894,6913 cotas pelo valor unitário de R$ 90,7813 cada (R$ 895 em 2023, representado pela quantidade de 9.450,4091 cotas, pelo valor unitário de R$ 94,6567 cada).

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	**Valor da cota (*)**	**Rentabilidade (%)**	**Patrimônio líquido médio**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	90,7813	(4,09)	3.113
Período de 29 de setembro a 31 de dezembro de 2023	97,3020	(5,34)	543

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
31/12/2023	895	94,6567	-	-
31/01/2024	1.176	88,7211	(6,27)	(6,27)
29/02/2024	1.223	87,7353	(1,11)	(7,31)
31/03/2024	1.847	87,4359	(0,34)	(7,63)
30/04/2024	1.870	85,7437	(1,94)	(9,42)
31/05/2024	1.863	85,4059	(0,39)	(9,77)
30/06/2024	3.899	91,9268	7,64	(2,88)
31/07/2024	3.881	90,6479	(1,39)	(4,24)
31/08/2024	3.846	89,8212	(0,91)	(5,11)
30/09/2024	3.812	89,0321	(0,88)	(5,94)
31/10/2024	4.860	90,4450	1,59	(4,45)
30/11/2024	5.854	91,4983	1,16	(3,34)
31/12/2024	6.345	90,7813	(0,78)	(4,09)

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

12. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores

e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

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

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

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

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

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

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o valor patrimonial das Cotas, valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação, ou outra metodologia definida em Assembleia Geral de Cotistas. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor. No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas. A integralização de Cotas pelos Cotistas deverá ocorrer em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve emissão de cotas no montante de R$ 5.895, representado por 60.444,2822 cotas (R$ 920 representado por 9.450,40 cotas no período de 29 de setembro a 31 de dezembro de 2023).

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no Artigo 2° da Lei n° 8.668/93 e no Artigo 9° da Instrução CVM n° 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, 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 período de 29 de setembro a 31 de dezembro de 2023, não houve amortização de cotas.

14. Prestação de serviços e custódia

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

b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Open Capital Gestão de Ativos Ltda. (“Gestora”).

c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3

S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

15. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

A taxa de administração será devida pelo Fundo e correspondente à prestação dos serviços do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Consultor Jurídico, do Custodiante, do Controlador de Ativos e Passivos, ("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração do Fundo corresponde à soma das componentes (a) a (e) abaixo, sendo certo que deverá ser observado o disposto nos demais artigos deste capítulo:

(a) pelo serviço de Administração do Fundo, será pago ao Administrador o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento), ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) pagos até o 5º (quinto) Dia Útil, a qual será cobrada a partir do 3º mês de atividade do Fundo ("Taxa de Administração Específica");

(b) pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, será pago ao Gestor o valor correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento), ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), pagos até o 5º (quinto) Dia Útil, a qual será cobrada a partir do 3º mês de atividade do Fundo ("Taxa de Gestão");

(c) Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária da carteira do Fundo, será pago ao Consultor Imobiliário o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido, pagos mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil ("Taxa de Consultoria Imobiliária").

(d) pela prestação dos serviços de consultoria jurídica da carteira do Fundo, será pago ao Consultor Jurídico o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), ao ano aplicado sobre o Patrimônio Líquido, pagos mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil ("Taxa de Consultoria Jurídica").

(e) pelo serviço de escrituração a ser prestado pela Administradora: será devido pelo Fundo ao Escriturador a taxa de escrituração correspondente ao valor fixo de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) por mês, acrescido do custo por Cotista, conforme faixa escalonada constantes da tabela abaixo:

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa escalonada conforme segue:
- De 0 a 2.000 cotistas: R$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
- De 2.001 a 10.000 cotistas: R$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
- Acima de 10.000 cotistas: R$ 0,40 (quarenta centavos)

O pagamento será realizado mensalmente. O valor fixo mensal é de R$ 1,5 (mil e quinhentos reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 180 (não houve em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Taxa 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$ 115 (não houve em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Taxa de Gestão" na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R$ 18 (R$ 3 houve em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Despesa de Escrituração" na demonstração do resultado.

- **Demais taxas**

Poderá ser cobrada taxa de ingresso, desde que fixada pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas, nos termos do regulamento do Fundo.

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Open Capital Gestão de Ativos 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$ 15. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no

montante de R$ 15. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

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 de 2023 a título de taxa de escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 18.

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.

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.

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

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

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

Rendimentos calculados segundo o regime de caixa	**2024**	**2023**
Imóveis em estoques		
(+) Receitas de aluguéis temporários dos imóveis em estoque	9	-
(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	(65)	-
Resultado líquido de imóveis em estoque	**(56)**	**-**
Resultado líquido dos ativos imobiliários	**(56)**	**-**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
(+) Resultado na venda de aplicações financeiras	77	-
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	**77**	**-**

Outras receitas e despesas		
(-) Taxa de administração	(278)	-
(-) Consultoria especializada	(30)	-
(-) Auditoria independente	(14)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições incluindo a CVM	(29)	(4)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas	29	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(77)	(28)
Resultado total de outras receitas e despesas	**(398)**	**(32)**
Resultado calculado segundo o regime de caixa - Lei 8.668/93	**(377)**	**(32)**

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 n° 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 n 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados Next 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.

22. Alterações estatutárias

Aos 12 de abril de 2024 foi deliberada pela alteração da fórmula referente a metodologia de cálculo da Taxa de Consultoria Complementar com a consequente alteração do parágrafo 3º do Artigo 18 do Regulamento.

23. Eventos subsequentes

Conforme Consulta formal realizada em 07 de fevereiro de 2025 houve as seguintes deliberações:

(a) A substituição da Administradora, a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, pela ID CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada para tanto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 19º andar, Conj. 194, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.695.922/0001-09, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 18.897, de 07 de julho de 2021 ("Novo Administrador"), a partir do fechamento dos mercados do dia 21/02/2025 ("Data de Transferência");

(b) A substituição da Gestora, a OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Casa do Ator, nº 1.117, 13º andar, Conjunto 133-A – Vila Olímpia, CEP 04.546-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.231.396/0001- 90, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para administrar carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 19.413, expedido em 22 de dezembro de 2021, pela BLESS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.726, 24º andar, Conjunto 243, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.675.481/0001-42, autorizada pela CVM a exercer as atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 15.906, de 03 de outubro de 2017 ("Novo Gestor"), a partir da Data da Transferência;

(c) Em decorrência da entrada em vigor da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e da necessidade de adaptação do Regulamento às suas disposições ("Adaptação Obrigatória"), a reforma do Regulamento e a sua nova redação no formato do Novo Administrador, incluindo a adoção do regime de limitação da responsabilidade dos Cotistas ao valor por eles subscrito, com a consequente criação da classe única do Fundo ("Classe Única");

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