N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

VX XII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.578.351/0001-45

Administrado pela Vórtx 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	7
Demonstração do resultado do exercício	8
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

VX XII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do VX XII - 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.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base Para Abstenção de Opinião

COMPANHIA INVESTIDA

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do exercício anterior findo em 31 de dezembro de 2023 e emitimos relatório de auditoria em 02 de abril de 2024, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: ***(i)*** *Impossibilidade de conclusão sobre os saldos iniciais; e* ***(ii)*** *Impossibilidade de conclusão sobre a precificação da companhia investida "Missy Empreendimentos e Participações S.A."*. Em 31 de dezembro de 2024 o fundo manteve investimentos na referida companhia, no montante de R$ 76.428 mil, representando 100,27% do patrimônio líquido do fundo e registrou resultado com esse investimento na ordem de R$ 5.727 mil. Até a emissão deste relatório, não obtivemos acesso as demonstrações financeiras auditadas da companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a documentação societária atualizada, nem respostas aos procedimentos de confirmação externa de saldos. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre os saldos iniciais e possíveis impactos do exercício anterior no exercício atual, conforme determina a NBC TA 510, nem sobre a adequação da propriedade e do valor da companhia investida, bem como sobre eventuais distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras do fundo em 31 de dezembro de 2024.

Ênfase

INSUFICIÊNCIA DE CAIXA

De acordo com os saldos contábeis registrados, o Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar na necessidade de novos aportes de cotas.

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

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência do assunto descrito na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

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.

Blumenau - SC, 11 de março de 2025.

NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

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

VX XII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 30.578.351/0001-45

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R$)

	2024		2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**7**	**0,01**	**-**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa	**7**	**0,01**	**-**	**-**
Disponibilidades	**7**	**0,01**	**-**	**-**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	7	0,01	-	-
Não circulante	**76.428**	**100,27**	**71.366**	**100,52**
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**76.428**	**100,27**	**71.366**	**100,52**
Investimentos	**76.428**	**100,27**	**71.366**	**100,52**
Participações Societárias	76.428	100,27	71.366	100,52
Total do ativo	**76.435**	**100,28**	**71.366**	**100,52**
Passivo				
Circulante	**212**	**0,28**	**371**	**0,52**
Valores a pagar	**212**	**0,28**	**371**	**0,52**
Taxa de administração	147	0,19	341	0,48
Taxa de gestão	24	0,03	-	-
Taxa CVM	27	0,04	20	0,03
Serviços de auditoria	13	0,02	9	0,01
Taxa anbima	1	-	1	-
Total do passivo	**212**	**0,28**	**371**	**0,52**
Patrimônio líquido	**76.223**	**100,00**	**70.995**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido	**76.435**	**100,28**	**71.366**	**100,52**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VX XII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 30.578.351/0001-45

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

Demonstração do resultado do exercício
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais – R$)

Composição do resultado do exercício	2024	2023
Resultados	**5.727**	**(19.563)**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**5.727**	**(19.563)**
Resultado por equivalência patrimonial	5.727	(19.563)
Despesas	**(379)**	**(327)**
Despesas de serviços técnicos especializados	**(25)**	**(12)**
Auditoria e custódia	(16)	(11)
Serviços de avaliação	(9)	-
Comissões e corretagens	-	(1)
Despesas da Administração e Gestão	**(293)**	**(293)**
Administração	(293)	(293)
Demais despesas	**(61)**	**(22)**
Taxa de fiscalização CVM	(60)	(20)
Despesas sistema financeiro	(1)	(2)
Resultado líquido no exercício	**5.348**	**(19.890)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VX XII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 30.578.351/0001-45

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Amortização de cotas	Lucros e prejuízos acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	**30.492**	**-**	**60.382**	**90.874**
(+) Cotas emitidas	11	-	-	**11**
(-) Prejuízo líquido do exercício	-	-	(19.890)	**(19.890)**
Em 31 de dezembro de 2023	**30.503**	**-**	**40.492**	**70.995**
(-) Amortização de cotas	-	(120)	-	**(120)**
(+) Lucro líquido do exercício	-	-	5.348	**5.348**
Em 31 de dezembro de 2024	**30.503**	**(120)**	**45.840**	**76.223**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VX XII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 30.578.351/0001-45

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R$)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Dividendos recebidos	664	-
(-) Taxa CVM	(53)	-
(-) Taxa de gestão	25	-
(-) Auditoria	(12)	(11)
(-) Taxa de administração	(487)	-
(-) Despesas financeiras e bancárias	(1)	(1)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(1)	-
(-) Outros valores	(8)	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	**127**	**(13)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	-	11
(-) Amortização de cotas	(120)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(120)**	**11**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**7**	**(2)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	2
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7	-
Variação no caixa e equivalentes	**7**	**(2)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

1. Contexto operacional

O VX XII - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 16 de maio de 2018 e iniciou suas atividades em 27 de março de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo Indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados, conforme disposto no regulamento vigente.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio da cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor, incluindo o Artigo 53 da Instrução CVM 472, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e as atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração e gestão da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e ("Gestora").

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 07 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 nº 3.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(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) 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 companhias de capital fechado

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

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

g) 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.

h) 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:

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	7
Total		**7**	**7**

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não possuía caixa e equivalentes de caixa.

5. Investimentos em companhias de capital fechado

O Fundo possui participação e controle da companhia apresentada abaixo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Ações	Quantidade	Valor Patrimonial	Valor Justo
Missy Empreendimentos e Participações S.A.	29.575.915	76.428	76.428

Ações	Quantidade	Valor Patrimonial	Valor Justo
Missy Empreendimentos e Participações S.A.	29.575.915	71.366	71.366

Em 27 de março de 2019 o Fundo adquiriu a totalidade das ações de emissão da Missy Empreendimentos e Participações S.A. ("Missy"), por meio da integralização pelos cotistas dessa companhia. A Missy possui 17 unidades imobiliárias que integram o empreendimento "Condomínio Plaza Iguatemi" localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277.

A Missy é proprietária das unidades autônomas 202, 301, 302, 303, 304, 801, 802, 803, 804, 1501, 1502, 1503, 1504, 1901, 1902, 1903 e 1904, do empreendimento descrito acima.

Em 27 de março de 2019 foi celebrado Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças ("Contrato") entre o Fundo, o VX XXIII – Fundo de Investimento Multimercado, a RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda. ("RS Morizono") e a Nova Securitização S.A. ("Fiduciária"), onde a propriedade das cotas do Fundo foram cedidas fiduciariamente para a Nova Securitização S.A. de forma irretratável e irrevogável como garantia de Cédulas de Crédito Imobiliários emitidas pela RS Morizono e cedidas para a Fiduciária mediante Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo detinha 100% de participação societária na Missy Empreendimentos e Participações S.A., correspondente a 29.575.915 ações. O resultado do Fundo referente à participação societária foi apurado com base no balanço patrimonial de dezembro de 2024 e de 2023, utilizando o método de equivalência patrimonial, conforme demonstrado a seguir:

Investimentos	Saldo em 31/12/2023	Recebimento de dividendos	Resultado com equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2024
Missy E.P S.A.	71.366	(664)	5.726	76.428

Investimentos	Saldo em 31/12/2022	Recebimento de dividendos	Resultado com equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2023
Missy E.P S.A.	90.929	-	(19.563)	71.366

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo, a realização de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

7. 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$ 76.223, representado pelo montante de 302.908,9073 cotas pelo valor unitário de R$ 251,6341 cada. (R$ 70.995 em 2023, representado pelo montante de 302.908,9073 cotas, pelo valor unitário de R$ 234,3792 cada).

8. 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	251,6341 (*)	7,54%	75.209
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	234,3792	(21,89%)	70.996

(*) O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das distribuições realizadas pelo Fundo.

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

	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
Data	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
31/12/23	70.996	234,3792	-	-
31/01/24	90.532	298,8750	27,52	27,52
29/02/24	90.505	298,7872	(0,04)	27,48
28/03/24	70.917	234,1192	(27,59)	(0,11)
30/04/24	70.891	234,0327	(0,04)	(0,15)
31/05/24	70.854	233,9119	(0,05)	(0,20)
28/06/24	70.830	233,8313	(0,03)	(0,23)
31/07/24	71.332	235,4911	0,88	0,64
30/08/24	71.270	235,2843	(0,09)	0,56
30/09/24	71.255	235,2371	(0,02)	0,53
31/10/24	71.217	235,1114	(0,05)	0,48
29/11/24	71.190	235,0196	(0,04)	0,44
31/12/24	76.222	251,6341	7,10	7,54

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

9. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

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

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

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

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

Cotistas.

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

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

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

A primeira emissão de cotas foi realizada em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM 476/09, na qual serão emitidas até 357.000 (cem mil) cotas, totalizando até R$ 35.700.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve emissão de novas cotas (Em 2023, houve emissão de 42,2483 cotas no valor de RS 11).

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve resgate de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve amortização de cotas no valor de R$ 120 (Em 2023, não houve amortização de cotas).

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente no módulo MDA e no Módulo Cetip21, administrados e operacionalizados pela B3.

11. Prestação de serviços e custódia

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

b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Gestora”).

12. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,20% (vinte décimos por cento) ao ano, observado o mínimo mensal de R$ 15 (quinze mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 293 (R$ 293 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

- **Taxa de *performance***

Conforme disposto no regulamento vigente, não há cobrança de taxa de performance.

- **Demais taxas**

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

13. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R$ 7, 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$ 24. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, e encontra-se englobada a taxa de administração divulgada na nota explicativa nº 12.

c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 147. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

14. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

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

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%.

15. Distribuição de resultados

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

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

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

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

Demonstrações dos resultados distribuídos	**2024**	**2023**
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	-	-
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	528	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**528**	**-**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	-	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**-**	**-**
Outras receitas/despesas	-	-
(-) Taxa de administração	(463)	-
(-) Taxa de desempenho (performance)	-	-
(-) Auditoria independente	(12)	(11)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(44)	(1)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(9)	(1)
Total de outras receitas/despesas	**(528)**	**(13)**
Resultado financeiro líquido	**-**	**(13)**

O Fundo não auferiu lucro financeiro nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, logo, não houve distribuição de resultado.

16. 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.

17. Demandas judiciais

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

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

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

19. Alterações estatutárias

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

20. Eventos subsequentes

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

21. Outros assuntos

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

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

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

***