Evoris Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 41.969.521/0001-39

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. S.A. CNPJ, nº 17.595.680/0001-36)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente nº 2536H-053-PB

Em 31 de dezembro de 2024

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Evoris Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Evoris Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Evoris Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

© 2024 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria ("PAA") são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7, "Propriedade para Investimento")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme na Nota Explicativa n° 7, o Fundo mantém investimento em propriedade para investimento no montante de R$ 31.965 mil, correspondente a 81,54% do seu Patrimônio líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos o ajuste a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros (i) conciliação contábil da carteira; (ii) envolvimento dos nossos especialistas na revisão do laudo para a totalidade das propriedades para investimento avaliadas à valor justo. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores(b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado; (iii) análise das matrículas atualizadas do imóveis dos imóveis e respectivos documentos suporte para avaliação da existência; (iv) recálculo dos contratos para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a reconhecimento e mensuração do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

© 2024 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;

- Obtivemos 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;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo.
Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

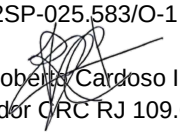
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não

deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador CRC RJ 109.628/O-0

© 2024 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

EVORIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.969.521/0001-39

(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 2023
(Em milhares de reais - R$)

	2024		2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**2.602**	**6,34**	**607**	**11,56**
Caixa e equivalentes de caixa	**1.904**	**4,64**	**607**	**1,65**
Disponibilidades	**1.904**	**4,64**	**607**	**1,65**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	18	0,05	3	0,01
Depósitos bancários - outros bancos	1.886	4,81	604	1,64
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**698**	**0,80**	**-**	**-**
Cotas de fundos de investimento	**330**	**0,84**	**-**	**-**
Bradesco Asset Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos De Investimento Renda F	330	0,84		
Outros valores e bens	**368**	**0,90**	**-**	**9,91**
Outros valores a receber	**368**	**0,90**	**-**	**9,91**
Alugueis a receber	368	0,94	-	-
Não circulante	**37.315**	**95,19**	**36.484**	**89,30**
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**37.315**	**95,19**	**36.484**	**89,30**
Investimentos em SPE	**5.350**	**13,65**	**-**	**-**
MTE Imobiliária	5.350	13,65	-	-
Imóveis	**31.965**	**81,54**	**36.484**	**89,30**
Imóveis mantidos para renda	31.965	81,54	36.484	89,30
Total do ativo	**39.917**	**101,83**	**37.091**	**100,86**
Passivo				
Circulante	**715**	**1,83**	**315**	**0,86**
Valores a pagar	**715**	**1,83**	**315**	**0,86**
Dividendos a distribuir	332	0,85	-	-
Garantia de Aluguel	289	0,74	289	0,79
Outras obrigações diversas	68	0,17	-	-
Taxa de administração (*)	10	0,03	10	0,03
Taxa de gestão (*)	16	0,04	16	0,04
Total do passivo	**715**	**1,83**	**315**	**0,86**
Patrimônio líquido	**39.202**	**100,00**	**36.776**	**100,00**
Capital Social	**40.480**	103,26	**30.889**	95,17
Lucros acumulados	**(1.278)**	(3,26)	**5.887**	16,02
Total do passivo e do patrimônio líquido	**39.917**	**101,83**	**37.091**	**100,86**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

EVORIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.969.521/0001-39

(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 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	2024	2023
Resultados	**4.450**	**7.827**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**4.342**	**7.691**
Receita de alugueis	4.861	4.046
Resultado com SPEs	-	3.645
Resultado com propriedades para investimento	(519)	-
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**108**	**136**
Resultado com operações compromissadas	87	60
Cotas de Fundos de investimento	21	76
Despesas	**(801)**	**(745)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária	**(233)**	**(303)**
Manutenção e conservação de imóveis	(34)	(68)
Despesas condominiais	(157)	(176)
Despesas tributárias	(42)	(59)
Despesas de serviços técnicos especializados	**(229)**	**(118)**
Auditoria e custódia	(5)	(34)
Assessoria técnica	(65)	(50)
Consultoria jurídica	-	(15)
Serviços de avaliação	(38)	(8)
Comissões e corretagens	(121)	(11)
Despesas da Administração e Gestão	**(317)**	**(312)**
Administração	(122)	(120)
Gestão	(195)	(192)
Demais despesas	**(22)**	**(12)**
Despesas com cartório	(9)	-
Taxa de fiscalização CVM	(10)	(9)
Taxa B3	(3)	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	-	(3)
Resultado líquido no exercício	**3.649**	**7.082**
Quantidade de cotas	*40.026,5851*	-
Lucro por cota - valor em R$	*91,16*	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

EVORIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.969.521/0001-39

(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 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	**35.000**	**(2.500)**	**675**	**33.175**
(-) Amortização de cotas	-	(1.611)	-	**(1.611)**
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(1.870)	**(1.870)**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	7.082	**7.082**
Em 31 de dezembro de 2023	**35.000**	**(4.111)**	**5.887**	**36.776**
(+) Cotas emitidas	5.500	-	-	**5.500**
(-) Amortização de cotas	-	(2.547)	-	**(2.547)**
(-) Variação na amortização de cotas	-	-	(753)	**(753)**
(-) Custo de emissão de cotas	(20)	-	-	**(20)**
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(3.403)	**(3.403)**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	3.649	**3.649**
Em 31 de dezembro de 2024	**40.480**	**(6.658)**	**5.380**	**39.202**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

EVORIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.969.521/0001-39
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

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

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	**3.649**	**7.085**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com propriedades para investimento	519	(3.645)
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento	(21)	659
Resultado líquido ajustado	**4.147**	**4.099**
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa	(309)	-
(-) Outros valores e bens	(368)	(3)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	400	(9)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(277)**	**(12)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Investimentos em SPE	(5.350)	-
(-) Imóveis e terrenos	4.000	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(1.350)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	5.500	-
(-) Amortização de cotas	(3.300)	(1.611)
(-) Custo na emissão de cotas	(20)	-
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(3.403)	(1.870)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(1.223)**	**(3.481)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**1.297**	**606**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	607	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.904	607
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**1.297**	**606**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Evoris Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 17 de março de 2022 e iniciou suas atividades em 22 de março de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais.

O Fundo tem como objetivo de investimento a aquisição de imóveis residenciais e comerciais para venda, locação e/ou arrendamento. 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 Smart Agro Investimentos 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 31 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) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) 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.

d) 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.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

e) Cotas de fundos de investimentos

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

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) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

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

(iii) Propriedades para investimento

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

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

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.
A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

h) Outros ativos e passivos

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

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

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

i) Lucro (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:

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	1.904
Cotas de fundo de investimento (*)			
Total		**-**	**1.904**

	2023		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	607
Cotas de fundo de investimento (*)			
Total		**-**	**607**

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**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos	207.285	330	-

- **Bradesco Asset FIC FIRF Referenciado DI**

O Bradesco Asset Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI (“Fundo”) iniciou suas atividades em 28 de dezembro de 2018 e foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração.

Destina-se ao público em geral que busque rentabilidade que acompanhe as variações das taxas do CDI, divulgado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas, rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários – CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica.

A rentabilidade do Fundo variará conforme o comportamento da variação dos preços dos ativos financeiros e modalidades operacionais em carteira, sendo também impactada pelos custos e despesas do Fundo.

O Fundo pretende atingir seu objetivo através da aplicação em cotas de fundos de investimento.

O Fundo somente pode investir em cotas de fundos cujas utilização de instrumentos financeiros derivativos tenha por objetivo a proteção das posições detidas à vista, limitado a uma vez seu patrimônio líquido, sendo vedado o uso para posicionamento e alavancagem.

O Bradesco Asset FIC FIRF Referenciado DI teve seu exercício social encerrado em 30 de novembro de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

6. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs")

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

Investimentos	Recebimento de dividendos	Resultado com equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2024
MTE Imobiliária	-	-	5.350

Em 17 de julho de 2024, o Fundo recebeu 5.350 ações da MTE. Mobiliaria Ltda. ("Empresa Investida I") pelo valor de R$ 5.350 mediante integralização de cotas. Devendo integralizar mais R$ 2.750 quotas, no valor de R$ 2.750 até 31 de dezembro de 2023.

7. Propriedades para investimento

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

Matrícula	Imóvel	Registro	Valor contábil 31.12.2023	Valor contábil 31.12.2024
MAT 108834	Ed L Quartier QD1 BL A SL 1510	2º Ofício de Registro	794	764
MAT 108836	Ed L Quartier QD1 BL A SL 1512	2º Ofício de Registro	795	765
MATR 108169	EdL Quartier QD1 BL A VG 431S4	2º Ofício de Registro	36	38
MATR 108301	EdL Quartier QD1 BL A VG 496S2	2º Ofício de Registro	36	38
MATR 108307	EdL Quartier QD1 BL A VG 502S2	2º Ofício de Registro	36	38
MATR 108308	EdL Quartier QD1 BL A VG 503S2	2º Ofício de Registro	36	38
MATR 108309	EdL Quartier QD1 BL A VG 504S2	2º Ofício de Registro	36	38
MATR 108311	EdL Quartier QD1 BL A VG 506S2	2º Ofício de Registro	36	38
MATR 108326	EdL Quartier QD1 BL A VG 522S2	2º Ofício de Registro	36	38
MATR 108333	EdL Quartier QD1 BL A VG 529S2	2º Ofício de Registro	36	38
MATR 108835	Ed L Quartier QD1 BL A SL 1511	2º Ofício de Registro	795	765
MATR 108837	Ed L Quartier QD1 BL A SL 1513	2º Ofício de Registro	795	765
MATR 108838	Ed L Quartier QD1 BL A SL 1514	2º Ofício de Registro	854	839
MATR 116523	Ed Brasil QD 6 BL E SL 1123	1º Ofício de Registro	227	-

MATR 116524	Ed Brasil QD 6 BL E SL 1124	1º Ofício de Registro	227	-
MATR 159340	ED VITRIUM SUBCOND B SL	1º Ofício de Registro	6.873	6.648
MATR 159422	ED VITRIUM SUBCOND B SL 141	1º Ofício de Registro	5.312	5.125
MATR 159484	ED VITRIUM SUBCOND B SL 217	1º Ofício de Registro	5.234	5.035
MATR 159509	ED VITRIUM SUBCOND B SL 305	1º Ofício de Registro	5.116	4.982
MATR 75199	ED VIA CAPITAL QD 02 B F	2º Ofício de Registro	473	457
MATR 75200	ED VIA CAPITAL QD 02 B F	2º Ofício de Registro	531	512
MATR 75201	ED VIA CAPITAL QD 02 B F	2º Ofício de Registro	342	330
MATR 75202	ED VIA CAPITAL QD 02 B F	2º Ofício de Registro	342	330
MATR 75205	ED VIA CAPITAL QD 02 B F SL101	2º Ofício de Registro	440	488
MATR 75206	ED VIA CAPITAL QD 02 B F SL102	2º Ofício de Registro	259	273
MATR 75207	ED VIA CAPITAL QD 02 B F SL103	2º Ofício de Registro	268	263
MATR 75208	ED VIA CAPITAL QD 02 B F SL104	2º Ofício de Registro	520	481
MATR 75209	ED VIA CAPITAL QD 02 B F SL105	2º Ofício de Registro	583	539
MATR 75210	ED VIA CAPITAL QD 02 B F SL106	2º Ofício de Registro	278	267
MATR 75211	ED VIA CAPITAL QD 02 B FSL107	2º Ofício de Registro	296	267
MATR 75212	ED VIA CAPITAL QD 02 B F SL108	2º Ofício de Registro	296	322
MATR 75213	ED VIA CAPITAL QD 02 B F SL109	2º Ofício de Registro	296	322
MATR 75214	ED VIA CAPITAL QD 02 B F SL110	2º Ofício de Registro	278	289
MATR 75215	ED VIA CAPITAL QD 02 B F SL111	2º Ofício de Registro	296	322
MATR 75216	ED VIA CAPITAL QD 02 B F SL112	2º Ofício de Registro	350	379
MATR 75954	ED V CAPITAL QD2 B F 3S VG140	2º Ofício de Registro	31	33
MATR 75964	ED V CAPITAL QD2 B F 3S VG150	2º Ofício de Registro	31	33
MATR 76046	ED VIA CAPITAL QD 2 BF 1S VG17	2º Ofício de Registro	32	33
MATR 76047	ED VIA CAPITAL QD2 B F 1S VG18	2º Ofício de Registro	32	33
MATR 82549	Ed Taquari T 01 LT 20	2º Ofício de Registro	3.200	-
		Total	36.484	31.965

I.Descrição dos imóveis

As principais características das propriedades para investimento do Fundo estão descritas a seguir:

Referência	Nome da Propriedade	Localização	Descrição
LPQ - Brasília	Le Quartier	SHN Quadra 01, Bloco A - Salas 1510 a 1514, Asa Norte, Brasília - DF	Imóvel comercial composto por cinco salas, com área privativa total de 394,27 m², área total construída de 497,31 m² e oito vagas de garagem, totalizando 237,34 m². Utilização voltada para escritórios, com padrão construtivo médio e idade aparente de 11 anos. Estado de conservação classificado como B (entre novo e regular). Frentes: Aproximadamente 50

			metros de frente para a via de acesso secundário à N1. Área bruta locável do Fundo: 394,27 m² (salas) e 96,00 m² (garagem). Valor de Mercado (Fair Value): R$ 4.202
EV - Brasília	Edifício Vitrium	Via L2 SUL, SGAS Quadra 614, Conjunto C - Salas 41, 141, 217 e 305, Asa Sul, Brasília - DF	Imóvel comercial composto por quatro salas, com área privativa total de 3.054,12 m² e área total construída de 5.261,03 m². Utilização voltada para escritórios, com padrão construtivo superior e idade aparente de 9 anos. Estado de conservação classificado como B (entre novo e regular). Frentes: Aproximadamente 60 metros de frente para a Via L2 Sul. Área bruta locável do Fundo: 3.054,12 m². Vagas de garagem: 62 vagas no total. Valor de Mercado (Fair Value): R$ 21.790
VC - Brasília	Edifício Via Capital	SBN Quadra 2 Lote 12 Bloco F - Lojas 05 a 08, Salas 101 a 112 e 4 Vagas, Asa Norte, Brasília - DF	Imóvel comercial composto por quatro lojas, doze salas e quatro vagas de garagem. Área privativa total: 203,99 m² (lojas), 610,18 m² (salas), 54,50 m² (garagem), totalizando 868,67 m². Área total construída: 386,63 m² (lojas), 1.196,52 m² (salas), 83,46 m² (garagem), totalizando 1.666,61 m². Utilização voltada para lojas e escritórios, com padrão construtivo médio e idade aparente de 23 anos. Estado de conservação classificado como C (regular). Frentes: Aproximadamente 80 metros de frente para o Eixo L Norte. Área bruta locável do Fundo: 868,67 m². Vagas de garagem: 14 vagas no total. Valor de Mercado (Fair Value): R$ 5.973

7.1 Método de determinação do valor justo

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

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

A Consult Soluções Patrimoniais ("Avaliadora"), estabelecida em São Paulo, SP, empresa de avaliação externa e independente, com qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo nas datas base de novembro de 2024, conforme laudos abaixo:

1. Edifício Le Quartier

- **Localização:** SHN Quadra 01, Bloco A - Salas 1510 a 1514, Asa Norte, Brasília - DF
- **Área Privativa Total:** 394,27 m² (salas) e 96,00 m² (garagem)
- **Área Total Construída:** 497,31 m² (salas) e 237,34 m² (garagem)
- **Valor de Mercado:** R$ 4.202.000,00
- **Idade Aparente:** 11 anos
- **Estado de Conservação:** B (entre novo e regular)

2. Edifício Vitrium

- **Localização:** Via L2 SUL, SGAS Quadra 614, Conjunto C - Salas 41, 141, 217 e 305, Asa Sul, Brasília - DF
- **Área Privativa Total:** 3.054,12 m²
- **Área Total Construída:** 5.261,03 m²
- **Valor de Mercado:** R$ 21.790.000,00
- **Idade Aparente:** 9 anos

- **Estado de Conservação:** B (entre novo e regular)

3. Edifício Via Capital

- **Localização:** SBN Quadra 2 Lote 12 Bloco F - Lojas 05 a 08, Salas 101 a 112 e 4 Vagas, Asa Norte, Brasília - DF
- **Área Privativa Total:** 868,67 m²
- **Área Total Construída:** 1.666,61 m²
- **Valor de Mercado:** R$ 5.973.000,00
- **Idade Aparente:** 23 anos
- **Estado de Conservação:** C (regular)

A Avaliadora adotou as metodologias do método comparativo direto de dados de mercado, com valor aferido através dos valores de mercado de locação dos imóveis e pela metodologia de capitalização da renda, utilizando os valores de mercado de venda dos imóveis.

8. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o total das receitas com aluguéis no montante de R$ 4.861 (R$ 4.046 em 2023, está apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Propriedades para Investimento – Receita de aluguéis".

O Fundo recebeu no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de R$ 4.861, referente aos aluguéis dos imóveis (R$ 4.046 em 2023).

O Fundo possuí um passivo registrado na carteira em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o montante de R$ 289 recebido referente à garantia de aluguel.

9. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	330	-	-	330
Propriedade para Investimento	-	-	31.965	31.965
Total do ativo:	**330**		**31.965**	**32.295**

10. Instrumentos financeiros derivativos

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

11. 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$ 39.202, representado pelo montante de 40.026,5850 cotas pelo valor unitário de R$ 979,38532308cada. (R$ 36.776 em 2023, representado pelo montante de 35.000,0000 cotas, pelo valor unitário de R$ R$ 946,59523657 cada).

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	**Valor da cota**	**Rentabilidade (%)**	**Patrimônio líquido médio**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	1.024,8051	2,38	38.242
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	946,5952	2,17	34.854

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	34.854	1050,7409	-	-
31/01/24	36.932	1055,2042	0,42	0,42
29/02/24	37.631	1075,1623	1,89	2,32
31/03/24	37.504	1071,5351	(0,34)	1,98
30/04/24	37.795	1079,8511	0,78	2,77
31/05/24	38.504	1100,1139	1,88	4,70
30/06/24	37.452	1070,0593	(2,73)	1,84
31/07/24	43.959	1098,2352	2,63	4,52
31/08/24	43.271	1081,0514	(1,56)	2,88
30/09/24	43.339	1082,7439	0,16	3,05
31/10/24	40.038	1000,2930	(7,61)	(4,80)
30/11/24	40.065	1000,9525	0,07	(4,74)
31/12/24	41.019	1024,8051	2,38	(2,47)

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

13. 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.

14. 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, as perspectivas de rentabilidade ou o valor de mercado das cotas já emitidas.

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, é assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas. A subscrição deverá ocorrer até a data de encerramento da oferta, com integralização em moeda corrente nacional e/ou conferência de bens e direitos sobre bens imóveis.

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$ 5.500, representado por 1.024,8051 cotas (em 2023 não houve emissão de cotas).

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 ICVM 472, 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, houve amortização de cotas no montante de R$ 3.300 (R$ 1.611 em 2023).

c) Negociação das cotas

As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas mediante Ofertas Restritas, nos termos Instrução CVM nº 476/09 (“ICVM 476”).

As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3,

observado o disposto nas Cláusulas em regulamento.

15. 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 Smart Agro Investimentos 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.

16. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas, será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 1/252 por dia útil ao ano.

Observado o mínimo mensal de não especificado, a taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 122 (R$ 120 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ 195 (R$ 192 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

17. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Smart Agro Investimentos 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$ 18, 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$ 16. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 16.

c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 10. 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 16.

18. 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%.

19. 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.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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 do Resultado Financeiro	2024	2023
Propriedades para investimentos		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	4.591	3.740
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(34)	(68)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(321)	(245)
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	(11)	-
Resultado líquido das propriedades para investimentos	**4.225**	**3.427**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	-	55
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	86	33
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	**86**	**88**
Despesas administrativas		
(-) Taxa de administração	(317)	(312)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(11)	(1)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(20)	-
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(38)	-
(-) Auditoria independente	(5)	(24)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-	(15)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(8)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(47)	(47)
Resultado total das despesas administrativas	**(446)**	**(399)**
Resultado financeiro líquido acumulado no exercício	**3.865**	**3.116**
Mín. 95% sobre o resultado caixa do Fundo	3.672	2.960
Rendimentos declarados	5.837	3.116
% distribuído pelo Fundo	151,01%	100,00%
Rendimentos pagos no exercício	**3.403**	**1.246**

20. 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.

21. 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.

22. 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 pela Grant Thorton Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

23. Alterações estatutárias

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

24. Eventos subsequentes

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

25. 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