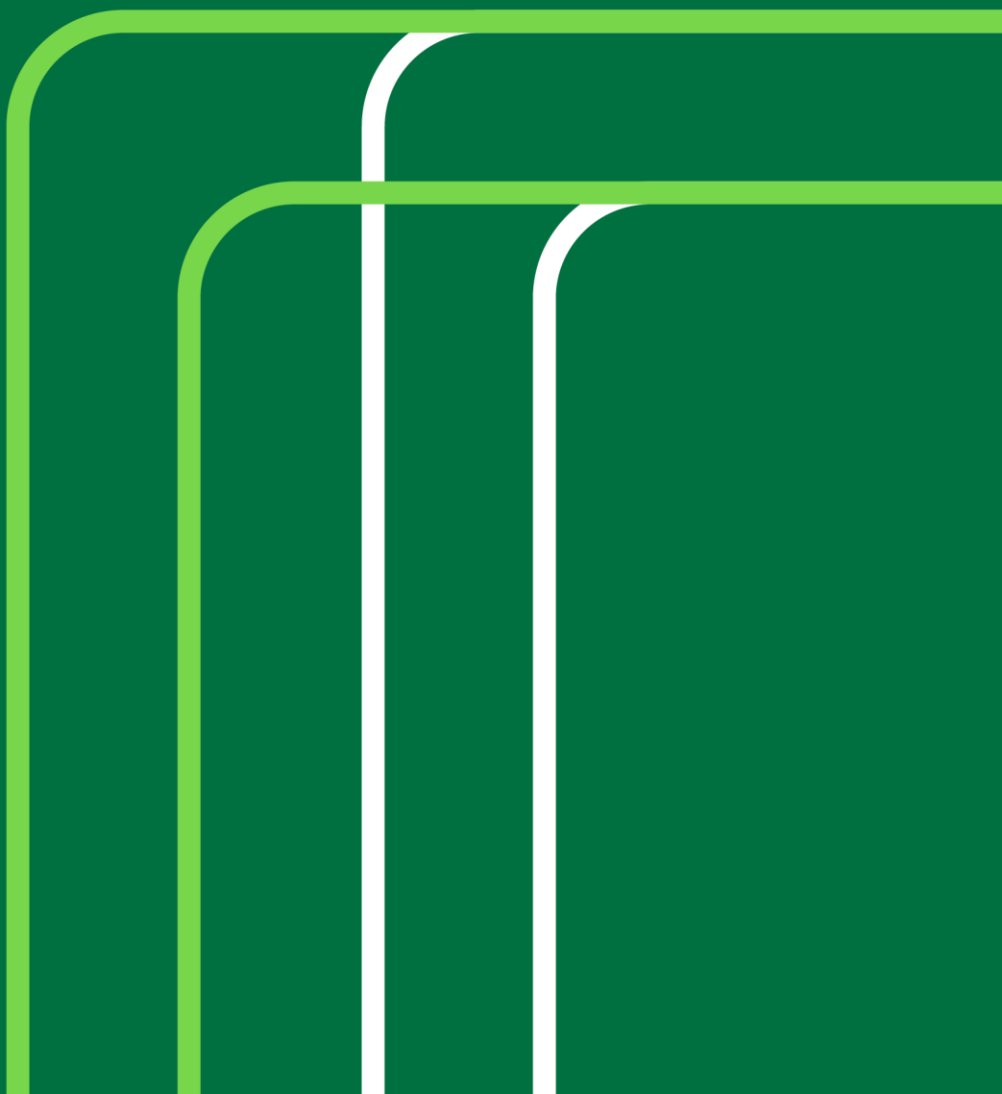
UHY
Connect to possibility

uhy.com

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HIERON BERLIM
CNPJ: 20.265.467/0001-70

Demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 04 de abril de 2025



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente 3

Demonstrações financeiras 7

Notas explicavas 11

UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

Uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para Opinião com ressalva as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo, para a posição de 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião com ressalva

Conforme apresentado em nota explicativa n° 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui ativos imobiliários denominados Imóvel Raja Quick no montante de R$11.859 e Imóvel Cassio Resende no montante de R$4.168 mil, classificados como propriedade para investimento cujo valores justos foram atualizados mediante laudos de avaliações, que somados correspondem a 82,30 % do seu patrimônio líquido. Durante os nossos procedimentos de auditoria identificamos que a obra desses imóveis foi concluída no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Contudo, até a emissão do nosso relatório conclusivo não obtivemos acesso aos respectivos Registro Geral dos Imóveis – RGI desses imóveis em favor do Fundo.

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

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

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedades para investimento:

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui ativos imobiliários classificados como propriedade para investimento de R$ 19.498 mil, equivalente a 100,13 % do seu patrimônio líquido, mensurado pelo seu valor justo, através de laudo elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como dados do mercado. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria. Dessa forma, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração e existência desses ativos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: i) validação do laudo de avaliação utilizado para determinar o valor justo do imóvel; ii) revisão da metodologia de avaliação observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; iii) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; iv) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador; vi) analise da documentação dos imóveis e vi) avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria

realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Determinamos a materialidade a ser aplicada no planejamento, na execução da auditoria e na avaliação do efeito de distorções identificadas e distorções não corrigidas, se houver, sobre as demonstrações contábeis e na formação da opinião do relatório de auditoria. Conforme estabelecida pela NBC TA 320, materialidade para execução da auditoria significa o valor ou valores fixados pelo auditor, inferiores ao considerado relevante para as demonstrações financeiras como um todo, para adequadamente reduzir a um nível baixo a probabilidade de que as distorções não corrigidas e não detectadas em conjunto, excedam a materialidade para as demonstrações financeiras como um todo.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

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

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

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

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

Rio de Janeiro, 04 de abril de 2024.

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



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Assinado digitalmente por FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Presencial, OU=31331140000176, OU=AC SyngularID Multipla, CN=FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.04.04 14:28:58-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.3

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HIERON BERLIM
CNPJ: 20.265.467/0001-70

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R$)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**20**	**0,1**	**655**	**3,30**
Caixa e equivalentes de caixa	**20**	**0,10**	**655**	**3,30**
Disponibilidades	**6**	**0,03**	**13**	**0,07**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	6	0,03	8	0,04
Depósitos bancários - outros bancos	-	-	5	0,03
Aplicações interfinanceiras de liquidez	**14**	**0,07**	**642**	**3,23**
Letras do Tesouro Nacional	14	0,07	642	3,23
Não circulante	**19.498**	**100,13**	**20.040**	**100,79**
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**19.498**	**100,13**	**20.040**	**100,79**
Imóveis	**19.498**	**100,13**	**20.040**	**100,79**
Imóveis mantidos para renda	11.859	60,90	10.539	53,01
Imóveis mantidos para venda	7.639	39,23	9.501	47,78
Total do ativo	**19.518**	**100,23**	**20.695**	**104,09**
Passivo				
Circulante	**45**	**0,23**	**813**	**4,09**
Valores a pagar	**45**	**0,23**	**813**	**4,09**
Serviços de auditoria	14	0,07	13	0,07
Outras obrigações diversas	-	-	18	0,09
Taxa de administração (*)	31	0,16	30	0,15
Obrigações por contratos de compra e venda de imóveis	-	-	752	3,78
Total do passivo	**45**	**0,23**	**813**	**4,09**
Patrimônio líquido	**19.473**	**100,00**	**19.882**	**100,00**
Capital Social	**19.984**	102,62	**19.453**	97,84
Lucros acumulados	**(511)**	(2,62)	**429**	2,16
Total do passivo e do patrimônio líquido	**19.518**	**100,23**	**19.882**	**100,31**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HIERON BERLIM
CNPJ: 20.265.467/0001-70

(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$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício/período	2024	2023
Resultados	**1.381**	**573**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**1.351**	**545**
Receita de alugueis	37	120
Resultado com propriedades para investimento	1.314	425
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**30**	**28**
Resultado com operações compromissadas	30	26
Cotas de Fundos de investimento	-	2
Despesas	**(1.874)**	**(679)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária	**(1.425)**	**(200)**
Manutenção e conservação de imóveis	(1.317)	-
Despesas condominiais	(108)	(195)
Despesas tributárias	-	(5)
Despesas de serviços técnicos especializados	**(72)**	**(14)**
Auditoria e custódia	(18)	(14)
Serviços de avaliação	(10)	-
Comissões e corretagens	(44)	-
Despesas da Administração e Gestão	**(365)**	**(352)**
Administração	(365)	(352)
Demais despesas	**(12)**	**(113)**
Despesas com cartório	(1)	-
Taxa de fiscalização CVM	(10)	(12)
Taxa ANBIMA	(1)	-
Outras despesas	-	(101)
Resultado líquido no exercício/período	**(493)**	**(106)**
Quantidade de cotas	*225.930,9092*	*220.016,0545*
Lucro por cota - valor em R$	*(2,18)*	*(2,07)*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HIERON BERLIM
CNPJ: 20.265.467/0001-70

(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, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	**18.917**	**-**	**-**	**16.464**	**35.381**
(+) Cotas emitidas	536	-	-	-	**536**
(-) Dividendos distribuídos	-	-	-	(15.929)	**(15.929)**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(106)	**(106)**
Em 31 de dezembro de 2023	**19.453**	**-**	**-**	**429**	**19.882**
(+) Cotas emitidas	531	-	-	-	**531**
(-) Dividendos distribuídos	-	-	-	(447)	**(447)**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(493)	**(493)**
Em 31 de dezembro de 2024	**19.984**	**-**	**-**	**(511)**	**19.473**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HIERON BERLIM

CNPJ: 20.265.467/0001-70

(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 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R$)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	**(493)**	**(106)**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com propriedades para investimento	(1.314)	(425)
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento	-	(2)
Resultado líquido ajustado	**(1.807)**	**(533)**
Variação ativos e passivos		
(-) Cotas de fundos de investimento	**0**	207
(-) Imóveis e terrenos	1.856	15.709
(-) Outros valores e bens	-	24
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	(768)	635
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(719)**	**16.042**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	531	536
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(447)	(15.929)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**84**	**(15.393)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(635)**	**649**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	655	6
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	20	655
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(635)**	**649**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Hieron Berlim ("Fundo") foi constituído em 18 de novembro de 2014 e iniciou suas atividades em 17 de dezembro de 2014, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores geral.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos Ativos Alvo, e também, por meio da obtenção de renda decorrente da exploração dos Ativos Alvo.

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 Hieron Patrimônio Familiar e Investimento 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 04 de abril 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.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

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) 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.

(ii) Propriedades mantidas para venda

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

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

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

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

h) Outros ativos e passivos

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

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

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

i) Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	6
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	683,5452	21	14
Total		**21**	**20**

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

	2023		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	13

Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	822,9459	780	642
Total		**780**	**655**

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Propriedades para investimento

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

Propriedades para investimentos	2024	2023
Imóvel Raja Quick (a)	11.859	10.539
Imóvel Cássio Resende (b)	4.168	4.321
Residencial Ville Celestine (d)	-	1.708
Imóvel Palazzo Torquetti (e)	3.471	3.472
Total	**19.498**	**20.040**

5.1 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 apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Binswanger, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base de novembro de 2023.

A metodologia adotada para o valor de mercado de venda e locação foi obtido pelo Método Comparativo Direto de dados de Mercado, que identifica o valor de produtos imobiliários pela comparação direta entre elementos ofertados no mercado de uma mesma região. As características

e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados por Inferência Estatística.

Os laudos de avaliação foram embasados nas diretrizes nas normas ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

(a) – Imóvel Raja Quick

Unidades Imobiliárias Urbanas comerciais em construção do Edifício comercial Raja Quick, Rua Raja Gabaglia nº 1597, Belo Horizonte.

O objeto do instrumento é a proposta de compra e venda, assinado em 20/07/2015, dos andares comerciais nº 200 a 800, nos pavimentos 2º a 8º e 48 vagas de garagem, de nº 38 a 57 e 105 a 107, localizadas no 2º subsolo; e 58 a 79 e 108 a 110 localizadas no 3º subsolo do Edifício comercial Raja Quick.

(b) Imóvel Cássio Resende

Unidades Imobiliárias urbanas comerciais em construção do edifício comercial Cássio Resende II, Rua Guajajaras nº 513, Bairro de Lourdes, Belo Horizonte.

O objeto do instrumento é a proposta de compra e venda, assinada em 20/07/2015, dos andares comerciais nº 700, 800, 900, nos pavimentos 7º a 9º e 16 vagas de garagem, de nº 23 a 29, localizadas no 3º pavimento; 36 a 44 localizadas no 4º pavimento do Edifício comercial Cássio Resende II. O Edifício possui 980,63 m², sendo 747,90 m² de área real privativa coberta e 232,73 m² de área real privativa descoberta. O empreendimento foi construído em conformidade com o projeto arquitetônico aprovado junto à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG, sob o processo nº 01.120756.13-50 de acordo com o alvará de construção nº 201400071.

(c) Imóvel Inconfidentes

Unidades Imobiliárias urbanas residenciais em construção do edifício Marília de Dirceu e Bárbara Heliodora – Residencial Os inconfidentes, Rua Manacá lote 12, Rua Ipê Amarelo lote 14, Rua Jacarandá lote 17, Bairro Vale do Sereno, Nova Lima.

O objeto do instrumento é a proposta de compra e venda, assinada em 20/07/2015, das unidades nº 1201, 1301, 1401, 2101 e 20 vagas de garagem no Edifício Marília de Dirceu, das unidades 901, 1101, 2001 e 2101 e 20 vagas de garagem do Edifício Bárbara Heliodora. As unidades do Edifício Marília de Dirceu possuem 280,75 m² por unidade, sendo toda ela de área real privativa coberta. As unidades do Edifício Bárbara Heliodora possuem 303,38 m² por unidade, sendo toda ela de área rela privativa coberta.

(d) Residencial Ville Celestine

Residencial Ville Celestine Endereço: Rua Guaicuí, nº 594 Bairro: Luxemburgo, Cidade/UF: Belo Horizonte / MG. Área de Terreno: fração ideal 4,6927% Área Construída: 1.171,74 m² Área Privativa: 610,54 m² (9 unidades) Vaga Garagem: 9 vagas.

O Fundo assinou em 28 de setembro de 2017 a promessa particular de compra e venda de imóvel, sendo o objeto dessa promessa a venda do imóvel constituído pelo apartamento do Ville Celestine – Residence, situado na Rua Guaicuí, nº 594, com área privativa principal de 77,23 m², área privativa acessória de 20,70 m², área privativa total de 97,93 m², área de uso comum de 74,23 m², área real de 172,16 m².

(e) Imóvel Palazzo Torquetti

Em 19 de dezembro de 2019, o Fundo celebrou a Promessa de Reserva para Compra e Venda do Edifício Palazzo Torquetti, no qual utilizou os créditos que possuía com a PHV Engenharia Ltda., sendo R$ 3.232 referente ao distrato parcial à promessa de compra e venda de unidades imobiliárias urbanas em construção, referente ao edifício comercial Raja Quick e R$ 1.242 referente ao Distrato Parcial da promessa de compra e venda de unidades imobiliárias urbanas comerciais em construção, referente ao Edifício Cássio Resende para adquirir unidades imobiliárias urbanas residenciais em construção referente aos aptos. 309, 310, 402, 403, 404, 503, 504, 505, 506, 711, 712, 713, 714, 715, 719, 720, 801, 802, 803, 805, 807, 808, 813, 815 e 1102 do Edifício Palazzo Torquetti, sendo o valor total da compra de R$ 4.474.

O edifício situa-se na Avenida Raja Gabarglia, com área de 6.490,00 m², formado pelos lotes nº 11, 12, 13 e 14, da quadra nº 61, registrado nas matrículas 32.862, 35.645, 41.237 e 41.238 respectivamente, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, sob alvará de construção nº 9.952 de 19 de maio de 2011.

5.2. Venda de Imóveis

Em 22 de abril de 2021 o Fundo assinou a promessa do imóvel constituído pelo apartamento n.º 2101, TORRE I, situado na Rua Ipê Amarelo nº 40, Rua Jacarandá nº 449 e Rua Manacá nº 84, com área privativa principal de 366,34m², área de uso comum real de 265,92m², área real total de 632,26m², com direito a 03 vagas de garagem, sendo uma comum e duas duplas, fração ideal de 0,02265, do terreno constituído pelos lotes 08, 10, 12, 14, 16, 17 do loteamento denominado "Vale do Sereno", em Nova Lima-MG, com áreas de 745,00m², 940,00m², 850,00m², 1.290m², 375m² e 960m², respectivamente, totalizando 5.160,00m², registrado na matricula no 61.627, junto ao Registro de Imóveis de Nova Lima no Estado de Minas Gerais.

O preço acertado na operação foi de R$ 2.620 sendo pago: (a) R$ 50 à título de sinal de negócio e princípio de pagamento, vencíveis em até 03 dias úteis após a data de assinatura do contrato; (b) R$ 2.570 a serem pagos até 15 de junho de 2021, na outorga da Escritura Publica de Compra e Venda.

Em 10 de novembro de 2021 o fundo assinou a promessa do imóvel constituído pelo apartamento n.º 1212, do Ville Celestine – Residence Service, situado na Rua Guaicuí, nº 594, com área privativa principal de 51,93m², área privativa acessória de 10,35m², área privativa total de 62,28m², área de uso comum de 44,18m², área real total de 106,46m², com direito à vaga de garagem coberta nº 124, fração ideal de 0,00369, do terreno constituído pelos lotes 04, 05, 06, 07, 08-A, 10-A, 11 e 12 do quarteirão 519 da Ex-Colônia Afonso Pena, em Belo Horizonte/MG, registrado na matricula n.º 140.520, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais.

O preço acertado na operação foi de R$ 430 sendo pago: (a) R$ 50 à título de sinal de negócio e princípio de pagamento, sendo vencível R$ 21 no dia 18 de novembro de 2021, R$ 29 no dia 23 de novembro de 2021; (b) R$ 36 a serem pagos na data de assinatura do financiamento; (c) 344 a serem pagos com recursos próprios ou através de Financiamento Habitacional, a ser obtido pelo comprador, no prazo de até 60 dias úteis.

Em 10 de novembro de 2021 o fundo assinou a promessa do imóvel constituído pelo apartamento n.º 1214, do Ville Celestine – Residence Service, situado na Rua Guaicuí, nº 594, com área privativa principal de 62,45m², área privativa acessória de 10,35m², área privativa total de 72,80m², área de uso comum de 49,78m², área real total de 122,58m², com direito à vaga de garagem coberta nº 145, fração ideal de 0,00439, do terreno constituído pelos lotes 04, 05, 06, 07, 08-A, 10-A, 11 e 12 do quarteirão 519 da Ex-Colônia Afonso Pena, em Belo Horizonte/MG, registrado na matricula n.º 140.522, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais.

O preço acertado na operação foi de R$ 500 sendo pago: (a) R$ 50 à título de sinal de negócio e princípio de pagamento, sendo vencível R$ 25 no dia 18 de novembro de 2021, R$ 25 no dia 23 de novembro de 2021; (b) R$ 50 a serem pagos na data de assinatura do financiamento; (c) 400 a serem pagos com recursos próprios ou através de Financiamento Habitacional, a ser obtido pelo comprador, no prazo de até 60 dias úteis.

Em 24 de novembro de 2021 o fundo assinou a promessa de compra e venda do imóvel constituído pelo apartamento n.º 1912, do Ville Celestine – Residence Service, situado na Rua Guaicuí, nº 594, com área privativa principal de 54,55m², área privativa acessória de 44,20m², área privativa total de 98,75m², área de uso comum de 57,88m², área real total de 156,63m², com direito à vaga de garagem coberta nº 247, fração ideal de 0,00537, do terreno constituído pelos lotes 04, 05, 06, 07, 08-A, 10-A, 11 e 12 do quarteirão 519 da Ex-Colônia Afonso Pena, em Belo Horizonte/MG, registrado na matricula n.º 140.622, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais.

O preço acertado na operação foi de R$ 680 sendo pago: (a) R$ 280 a título de sinal de negócio e princípio de pagamento, vencível na data de assinatura do instrumento; (b) R$ 400 a serem pagos na emissão da escritura, no prazo de até 60 dias úteis contados da data de assinatura do instrumento.

Em 14 de dezembro de 2022 o Fundo assinou a promessa do imóvel constituído pelo apartamento n.º 615, do Ville Celestine – Residence Service, situado na Rua Guaicuí, nº 594, com área privativa principal de 62,30m², área privativa acessória de 10,35m², área privativa total de 72,65m², área de uso comum de 49,70m², área real total de 122,35m², com direito à vaga de garagem coberta nº 260, fração ideal de 0,00438, do terreno constituído pelos lotes 04, 05, 06, 07, 08-A, 10-A, 11 e 12 do quarteirão 519 da Ex-Colônia Afonso Pena, em Belo Horizonte/MG, registrado na matricula n.º 140.433, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais.

O preço acertado na operação foi de R$ 550 sendo pago: (a) R$ 110 à título de sinal de negócio e princípio de pagamento, sendo vencível na data da assinatura do instrumento de compra e venda; (b) R$ 440 a serem pagos na emissão da escritura, no prazo de até 60 dias úteis contados da data de assinatura do instrumento. O Fundo reconheceu a venda do imóvel em janeiro de 2023 apresentado na rúbrica “Resultado com venda de imóveis”.

Em novembro de 2022, o Fundo assinou a promessa do imóvel constituído pelo apartamento n.º 1.014, do Ville Celestine – Residence Service, situado na Rua Guaicuí, nº 594. O Fundo reconheceu a venda do imóvel em janeiro de 2023 apresentado na rubrica “Resultado com venda de imóveis”.

Em 22 de dezembro de 2023 o Fundo assinou a Promessa Particular de Compra e Venda de Imóvel cujo objeto deste contrato é constituído pelo apartamento nº 901, Torre II, Barba Heliodora do Edifício Residencial “Os Inconfidentes “ situado na Rua Ipê Amarelo nº 40, Rua Jacarandá nº 449 e Rua Manacá nº 84, com área privativa principal de 366,34m², área de uso comum real de 265,92m², área real total de 632,26m², com direito a 03 vagas de garagem 46, 45 e 95 localizadas no 3º subsolo, depósito nº 25, localizado no 3º subsolo, box nº 8 localizado no 6º subsolo, área de uso comum real total de 632,27m²,e fração ide al de 0,02265, do terreno constituído pelos lotes 08, 10, 12, 14, 16, 17 do loteamento denominado “Vale do Sereno”, em Nova Lima-MG, com áreas de 745,00m², 940,00m², 850,00m², 1.290m², 375m² e 960m², respectivamente. A promessa de compra e venda, objetivada no contrato é realizada pelo preço certo e ajustado de R$ 3.324.

Em 22 de dezembro de 2023 o Fundo assinou a promessa particular de compra e venda das unidades residenciais imobiliárias urbanas em Construção Nº 403, 404, 503, 504, 506, 711, 712, 713, 714, 715, 719, 720, 801, 802, 803, 805, 807, 808, 815 E 1102 do Edifício Palazzo Torquetti localizado na Avenida Raja Gabaglia, com área de 6.490,00 m² (seis mil quatrocentos e noventa metros quadrados), formado pelos lotes nºs 11, 12, 13 e 14, da quadra nº 61, registrado nas matrículas 32.862, 35.645, 41.237 e 41.238, respectivamente, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, conforme Projeto Arquitetônico a ser reaprovado pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG, em relação ao Alvará de Construção nº 9.952, de 19/05/2011. A promessa de compra e venda, objetivada no contrato é realizada pelo preço certo e ajustado de R$ 12.618.

Em 03 de novembro de 2023, o Fundo assinou a promessa particular de compra e venda dos apartamento nº 1513 e nº 1514, do Ville Celestine – Residence Service, situado na Rua Guaicuí, nº 594, com área privativa principal de 62,78m², área privativa acessória de 10,35m², área privativa total de 73,13m², área de uso comum de 49,95m², área real total de 123,08m², com direito à vaga de garagem coberta nº 198 e nº 199 PNE, fração ideal de 0,00441, do terreno constituído pelos lotes 04, 05, 06, 07, 08-A, 10-A, 11 e 12 do quarteirão 519 da Ex-Colônia Afonso Pena, em Belo Horizonte/MG, registrado na matricula n° 140.566 e nº 140.567, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais. O preço acertado na operação foi de R$ 1.068 (R$ 534 por cada apartamento). O Fundo recebeu a título de adiantamento pela venda desses imóveis o valor de R$ 752.

Em 04 de abril de 2024, o Fundo assinou a promessa particular de compra e venda do imóvel constituído pelo apartamento nº 604, do Ville Celestine – Residence Service, situado na Rua Guaicuí, nº 594, com área privativa principal de 80,55m², área privativa acessória de 10,35m², área privativa total de 90,90m², área de uso comum de 59,38m², área real total de 150,28m², com direito à vaga de garagem descoberta nº 252, fração ideal de 0,00557, do terreno constituído pelos lotes 04, 05, 06, 07, 08-A, 10-A, 11 e 12 do quarteirão 519 da Ex-Colônia Afonso Pena, em Belo Horizonte/MG, registrado na matricula n° 140.422, junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais.

O preço acertado na operação foi de R$ 745 sendo pago: (a) R$ 100 à título de sinal de negócio e princípio de pagamento, a ser prazo de até 3 (três) dias úteis, a contar da data de assinatura do instrumento de compra e venda; (b) R$ 645 a serem pagos na emissão da escritura, no prazo de até 60 dias úteis contados da data de assinatura do instrumento. O Fundo reconheceu a venda do imóvel em abril de 2024 apresentado na rubrica “Resultado com venda de imóveis”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não tinha valores a receber por venda de imóveis.

5.3 Movimentação

Apresentamos a movimentação com Imóveis no exercício de 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Imóvel	Posição em 2022	Benfeitorias	Adiantamento de vendas	Vendas de imóveis	Ajuste a valor justo	Posição em 2023
Imóveis para renda	10.539	-	-	-	1.320	11.859
Imóveis para venda	9.501	-	(752)	(1.104)	(6)	7.639

Imóvel	Posição em 2022	Benfeitorias	Vendas de imóveis	Ajuste a valor justo	Posição em 2023
Imóveis para renda	9.808	712	-	19	10.539
Imóveis para venda	25.516	621	(17.052)	416	9.501

6. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o total das receitas com aluguéis no montante de R$ 37 (R$ 120 em 2023), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Receita de aluguéis".

7. Demonstrativo do valor justo

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

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

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

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

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	14	-	-	14

Propriedade para Investimento	-	-	19.498	19.498
Total do ativo:	14		19.498	19.512

8. Instrumentos financeiros derivativos

É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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

9. 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$ 19.473, representado pelo montante de 225.930,9092 cotas pelo valor unitário de R$ 86,1894 cada. (R$ 19.882 em 2023, representado pelo montante de 220.016,0545 cotas, pelo valor unitário de R$ 90,3655 cada).

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	86,1894	(4,62)	19.919
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	90,3655	(0,67)	34.814

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	19.882	90,3655	-	-
31/01/24	19.843	90,1889	(0,20)	(0,20)
29/02/24	19.800	89,9935	(0,22)	(0,41)
31/03/24	20.078	89,8229	(0,19)	(0,60)
30/04/24	20.294	89,8230	0,00	(0,60)
31/05/24	20.213	89,4667	(0,40)	(0,99)

30/06/24	20.093	88,9349	(0,59)	(1,58)
31/07/24	20.060	88,7899	(0,16)	(1,74)
31/08/24	20.032	88,6630	(0,14)	(1,88)
30/09/24	19.995	88,5019	(0,18)	(2,06)
31/10/24	19.938	88,2480	(0,29)	(2,34)
30/11/24	19.667	87,0480	(1,36)	(3,67)
31/12/24	19.473	86,1894	(0,99)	(4,62)

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

11. Gerenciamento de riscos

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

12. 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 preço de subscrição equivalente ao valor da Cota na data de emissão.

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, o atual cotista terá direito de preferência, na proporção das suas Cotas, na aquisição das novas Cotas.

A emissão de novas Cotas pelo Fundo deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de colocação, público-alvo, à quantidade de Cotas a serem emitidas, o preço de subscrição equivalente ao valor da Cota na data de emissão e à possibilidade de sua divisão em séries, bem como a forma e prazo para integralização. 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$ 531, representado por 5.914,8546 cotas (R$ 536 representado por 3.312,0545 cotas em 2023).

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no Artigo 19 do regulamento do Fundo, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve amortização e/ou resagte de cotas.

c) Negociação das cotas

Conforme definido em regulamento o Fundo pode ter suas cotas negociadas na bolsa de valores sob o código VTBL11, no entanto no período que compreende estas demonstrações financeiras, não houve negociação de suas cotas. Desta forma não há preço de cotação a ser divulgado.

13. Prestação de serviços e custódia

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

b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Hieron Patrimônio Familiar e Investimento 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.

14. 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 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R$ 23 (vinte e três mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A Taxa de Administração também compreende a remuneração a ser paga pelos serviços de gestão, custódia e controladoria do Fundo, bem como a escrituração de suas Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 365 (R$ 352 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Administração" na demonstração do resultado.

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Hieron Patrimônio Familiar e Investimento 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$ 6, 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 administração no montante de R$ 31. 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 14.

16. 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%.

17. 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.

Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Gestora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo. A Gestora poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês.

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 em estoque		
(+) Receita de venda de imóveis em estoque	745	550
(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos	(359)	(555)
Resultado líquido de ativos imobiliários em estoque	**386**	**(5)**
Ativos imobiliários para investimento		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	37	124
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	1.111	16.292
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	-	(510)
(-) Custo das propriedades para investimento vendidas	(560)	(5.942)
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(132)	(245)
Resultado líquido de ativos imobiliários para investimento	**456**	**9.718**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	30	33
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**30**	**33**
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(352)	(350)
(-) Auditoria independente	(7)	(14)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(20)	(24)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(44)	(38)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(1)	(9)
(+/-) Outras receitas/despesas	(17)	21
Total de outras receitas/despesas	**(441)**	**(414)**
Resultado financeiro líquido	**431**	**9.532**
Resultado financeiro líquido acumulado	**431**	**9.532**
95% do resultado financeiro líquido acumulado	**409**	**9.056**
Rendimentos declarados	**447**	**15.929**

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2024	2023
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	**(447)**	**(15.929)**
Rendimento líquido a pagar remanescente	**-**	**-**
% de distribuição sobre o resultado financeiro	**103,59**	**167,11**

18. 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.

19. 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.

20. 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 UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

21. Alterações estatutárias

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

22. Eventos subsequentes

Em 09 de janeiro de 2025, através de consulta formal, foi deliberado:

(i) Deliberar sobre a alteração do regulamento do fundo para inclusão de Capital Autorizado que constará no Artigo 22 – Parágrafo Segundo do Regulamento, de modo que passe a vigorar conforme segue:

"Parágrafo Segundo: O Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, observados os Índices de Monitoramento aplicáveis e os procedimentos operacionais da B3, quando aplicável, desde que tais emissões sejam limitadas ao montante total de R$ 1.000 (um milhão de reais)."

(ii) Aprovar a 4° Emissão de cotas de Classe Única da 1ª série do Fundo ("Cotas da 4° Emissão" ou "Cotas"), totalizando o montante de até R$ 1.000 (um milhão de reais). O valor da Cota será o do dia da efetiva disponibilidade dos recursos colocados, pelos investidores, à disposição do Fundo. Os demais termos e condições serão descritos no suplemento constante do Anexo I a presente ata, sendo que as Cotas da 4° Emissão não serão objeto de registro na CVM, tendo em vista que estas serão emitidas mediante oferta privada, destinadas aos investidores atuais e, portanto, não estão sujeitas às disposições aplicáveis às ofertas públicas de valores mobiliários previstas na Resolução CVM 160.

23. 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