Apollo 11 Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ 36.846.817/0001-22)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Apollo 11 Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Ao:
Cotista e Administrador do
Apollo 11 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do **Apollo 11 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, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir, intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Apollo 11 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.

Base para opinião com ressalva

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui investimento na SPE Artemis 2022 Ltda. ("Artemis ou "SPE") no montante de R$ 7.201 mil, representando 124,24% de seu patrimônio líquido, avaliado ao valor justo conforme descrito na nota explicativa nº 3.d. De acordo com a nota explicativa nº 5, o valor do investimento foi mantido pelo seu valor de aquisição, considerado como sendo o valor justo por ser uma transação recente, contudo, a transação ocorreu entre partes relacionadas, o que pode desqualificá-la para fins de valor justo. Ainda, até a conclusão de nossos exames nós não obtivemos acesso as demonstrações contábeis da Artemis, impossibilitando verificar a situação patrimonial e financeira da SPE e, consequentemente, avaliar se tais informações poderiam afetar a avaliação do investimento do Fundo. Diante do exposto, não nos foi possível obter evidências de auditoria, apropriadas e suficientes, para concluir sobre a adequação do valor justo do investimento em 31 de dezembro de 2024, bem como a existência de eventuais efeitos no resultado do exercício e patrimônio líquido.

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 e seu Administrador, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Investimento em participação societária

Conforme apresentado no balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, os investimentos do Fundo são compostos substancialmente por participação societária no montante de R$ 7.201 mil, representando 124,24% de seu patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024, avaliada com base nas práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3.d.

Considerando a relevância do investimento em participação societária em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos este como o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) verificação da documentação de aquisição da participação societária; (ii) confronto da carteira de investimentos com os documentos societários da sociedade adquirida; (iii) avaliação das premissas e critérios adotados pelo Administrador para fins de precificação do investimento em participação societária em 31 de dezembro de 2024; e (iv) avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em participação societária, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção intitulada “Base para opinião com ressalva”, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 do Fundo 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 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.

Responsabilidades 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 detecta 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 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.
- 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 do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 04 de abril de 2025.

Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

APOLLO 11 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 36.846.817/0001-22
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

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

		2024		2023	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**5.826**	**100,52**	**993**	**100,50**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**5.139**	**88,66**	**203**	**20,54**
Disponibilidades		**1**	**0,02**	**1**	**0,10**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	**19**	1	0,02	1	0,10
Cotas de fundos de investimento financeiro		**5.138**	**88,64**	**202**	**20,44**
Daycoval Títulos Públicos I F.I.R.F.		2.569	44,32	101	10,22
Daycoval Títulos Públicos II F.I.R.F.		2.569	44,32	101	10,22
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**687**	**11,86**	**790**	**79,96**
Instrumentos financeiros de renda fixa		**687**	**11,86**	**790**	**79,96**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		687	11,86	790	79,96
Não circulante		**7.201**	**124,24**	**-**	**-**
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**7.201**	**124,24**	**-**	**-**
Participações societárias		**7.201**	**124,24**	**-**	**-**
Sociedade de Propósito Específico (SPE)	5.1 / 5.2	7.201	124,24	-	-
Total do ativo		**13.027**	**224,76**	**993**	**100,50**
Passivo					
Circulante		**7.231**	**124,76**	**5**	**0,50**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**7.201**	**124,24**	**-**	**-**
Provisões		**7.201**	**124,24**	**-**	**-**
Participações societárias a pagar	5.1	7.201	124,24	-	-
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**30**	**0,52**	**5**	**0,50**
Provisões		**30**	**0,52**	**5**	**0,50**
Demais valores		25	0,43	-	-
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**19**	5	0,09	5	0,50
Total do passivo		**7.231**	**124,76**	**5**	**0,50**
Patrimônio líquido	**8**	**5.796**	**100,00**	**988**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**13.027**	**224,76**	**993**	**100,50**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 20)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

APOLLO 11 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.846.817/0001-22

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 29 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Nota	2024	29/09/2023 a 31/12/2023
Resultados		**196**	**8**
Instrumentos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**39**	**(5)**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário		82	-
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários		(43)	(5)
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**157**	**13**
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro		157	13
Encargos	**14**	**(201)**	**(19)**
Despesas de serviços técnicos especializados		**(127)**	**-**
Outros serviços técnicos		(91)	-
Auditoria externa		(36)	-
Despesas da Administração	**13**	**(60)**	**(15)**
Remuneração da Administração	(a)	(42)	(10)
Despesa de Controladoria	(a)	(18)	(5)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(12)**	**(4)**
Taxa CETIP		(8)	-
Taxa de fiscalização CVM		(3)	(1)
Taxa ANBIMA		(1)	(3)
Despesas tributárias		**(2)**	**-**
Imposto de renda		(2)	-
Resultado do exercício/período pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		**(5)**	**(11)**
Quantidade de cotas	**8**	*6.300,4678*	*1.000,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*(0,7936)*	*(11,0000)*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

APOLLO 11 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.846.817/0001-22

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 29 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 29 de setembro de 2023 (*)	**Nota**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	**9**	1.000	-	-	**1.000**
Custos na integralização de cotas	**9**	-	(1)	-	**(1)**
Resultado líquido do período		-	-	(11)	**(11)**
Em 31 de dezembro de 2023		**1.000**	**(1)**	**(11)**	**988**
Integralização de cotas no exercício	**9**	4.813	-	-	**4.813**
Resultado líquido do exercício		-	-	(5)	**(5)**
Em 31 de dezembro de 2024		**5.813**	**(1)**	**(16)**	**5.796**

(*) Data de início das atividades do Fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

APOLLO 11 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.846.817/0001-22

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 29 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2024	29/09/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	**4**	157	13
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(1)	(3)
(-) Pagamento de despesas diversas		(2)	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(3)	(2)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(7)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(12)	-
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(18)	(3)
(-) Pagamento de taxa de administração		(42)	(7)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(91)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		**(19)**	**(2)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**5**		
(+) Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário		4.808	-
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundo de investimento imobiliário		87	-
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários		60	5
(-) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários		-	(800)
Caixa líquido das atividades de investimento		**4.955**	**(795)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	**9**		
(+) Emissão de cotas		-	1.000
Caixa líquido das atividades de financiamento		**-**	**1.000**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**4.936**	**203**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	**4**	203	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	**4**	5.139	203
Variação no caixa e equivalentes		**4.936**	**203**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício/período		**(5)**	**(11)**
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	**5**	43	5
Aumento de outros passivos		25	4
Resultado com cotas de fundo de investimento imobiliário	**5**	(82)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		**(19)**	**(2)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 29 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Apollo 11 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 20 de março de 2020, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 29 de setembro de 2023, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e alterações posteriores.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no capítulo VIII do regulamento, por meio da aquisição dos ativos imobiliários não residenciais e dos outros ativos.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade 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 pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela Guardian Gestora Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 e alterações posteriores da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está em processo de adaptação autorizado até 30 de junho de 2025, 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 pelo Administrador do Fundo em 04 de abril de 2025, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R$), que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário exige que o Administrador 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 6.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos 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.

b) Caixa e equivalentes 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) Cotas de fundos de investimento

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

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

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou 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.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários”.

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário".

- **Sociedades de Propósito Específico (SPE)**

Os investimentos em SPE são registrados ao seu valor justo, considerando que os investimentos têm natureza de propriedades para investimento.

Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em "Resultado com participações societárias", conforme o caso.

e) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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 estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

f) 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.

g) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.517,0351	1.700	2.569
Cotas de fundo de investimento (***)	1.515,0021	1.703	2.569
Total		**3.403**	**5.139**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 29 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

	2023		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.367,9088	74	101
Cotas de fundo de investimento (***)	1.366,0737	74	101
Total		**148**	**203**

(*) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R$ 1 (mesmo montante em 2023) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento em Renda Fixa, inscrito no CNPJ/MF 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia;

(***) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos II Fundo de Investimento em Renda Fixa, inscrito no CNPJ/MF 34.658.859/0001-04. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundos de investimento financeiro geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R$ 157 (R$ 13 durante o período de 29 de setembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

		Datas								2024		
Código B3	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais Garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
20F0719220	IPCA + 5,00%	30/06/2020	05/07/2045	93ª	4ª	N/A	(f)	(vi)	(b); (h)	683	687	11,85
										683	**687**	**11,85**

		Datas								2023		
Código B3	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais Garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
20F0719220	IPCA + 5,00%	30/06/2020	05/07/2045	93ª	4ª	N/A	(f)	(vi)	(b); (h)	683	790	79,96
										683	**790**	**79,96**

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) True Securitizadora S.A.	(i) Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI)	(a) Regime fiduciário	(g) Seguros
(b) Habitasec Securitizadora S.A.	(ii) Notas Comerciais	(b) Alienação fiduciária	(h) Fiança
(c) Companhia Província de Securitização	(iii) Debêntures	(c) Cessão fiduciária de direitos creditórios.	(i) Aval
(d) Vert Companhia Securitizadora S.A.	(iv) Cédulas de Crédito Bancário (CCB)	(d) Penhor	(j) Hipoteca de imóveis
(e) Opea Securitizadora S.A.	(v) Direitos creditórios imobiliários	(e) Coobrigação	(k) Locação de imóveis
(f) Virgo Companhia de Securitização	(vi) Venda e compra	(f) Fundos de reserva, despesas, custos, etc.	(l) Compromisso de compra e venda
(g) Bari Securitizadora S.A.			

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram resultado negativo para o Fundo no montante de R$ 43 (R$ 5 negativo durante o período de 29 de setembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023).

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024	29/09/2023 a 31/12/2023
Saldo inicial	**790**	**-**
Aquisições	-	800
Recebimento de juros	(60)	(5)
Resultados	(43)	(5)
Saldo final	**687**	**790**

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo também operou com aplicações em cotas de um único fundo de investimento imobiliário (GGRC11). Na posição de 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possuía posição em aberto em tal investimento, mediante liquidação total do ativo em outubro de 2024.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R$ 82 (não houve durante o período de 29 de setembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023).

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações das cotas de fundo de investimento imobiliário ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024
Saldo inicial	**-**
Aquisições	4.813
Vendas	(4.808)
Recebimento de proventos	(87)
Resultado	82
Saldo final	**-**

- **Ativo Financeiro**

5.1 - Descrição do investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimento em uma única sociedade de propósito específico (SPE) de operação imobiliária, conforme descrita abaixo:

			2024	
CNPJ	**Razão Social**	**Participação**	**Quantidade de cotas**	**Valor justo**
45.862.701/0001-78	Artemis 2022 Ltda.	99,99%	7.200.999	7.201
Total			**7.200.999**	**7.201**

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo também possui o montante de R$ 7.201 classificado como participações societárias a pagar, oriundo da aquisição da Artemis 2022 Ltda, em 18 de dezembro de 2024, que será pago em data subsequente ao encerramento do exercício supracitado.

(a) Artemis 2022 Ltda.

A Artemis 2022 Ltda. (“Artemis 2022”) foi fundada em 31 de março de 2022, na cidade de São Paulo - SP, e possui como atividade principal o aluguel e a compra e venda de imóveis próprios. A Artemis 2022 possui sede na Avenida Pedroso de Morais, 1553 - Alto de Pinheiros, São Paulo - SP, 05419-000.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo adquiriu 7.200.999,0000 cotas da Artemis 2022 Ltda., pelo valor de R$ 7.201.

5.2 - Movimentações dos investimentos

As movimentações com sociedade de propósito específico ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024
Saldo inicial	**-**
Sociedade de propósito específico	7.201
Saldo final	**7.201**

5.3 - Método de avaliação 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 contábeis, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Em 31 de dezembro de 2024 o investimento está registrado pelo valor de custo em função da aquisição da referida participação ter ocorrido em data recente, dessa forma o valor de custo reflete o valor justo do investimento.

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo participar de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção de carteira (*hedge*) e alavancagem de patrimônio.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 29 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos listados na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito: os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da primeira emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160/22.

Risco de concentração da carteira do Fundo: o Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos imobiliários e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

Riscos jurídicos: toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos do Fundo é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

8. Patrimônio líquido e classe de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R$ 919,9427 e R$ 988,1908, respectivamente:

	2024		2023	
Classe	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Única	6.300,4678	5.796	1.000,0000	988
Total	**6.300,4678**	**5.796**	**1.000,0000**	**988**

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas do Fundo **(i)** são de classe única, **(ii)** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, **(iii)** não são resgatáveis e **(iv)** terão forma escritural e nominativa.

As cotas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns: **(a)** valor unitário de emissão de R$ 1.000,00 (um mil reais) na data da primeira emissão de cotas, sendo que as cotas emitidas posteriormente terão seu valor unitário de emissão calculado com base na alínea abaixo; **(b)** valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no regulamento; e **(c)** direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais, sendo que a cada cota corresponderá 1 (um) voto.

a) Emissão de cotas

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da primeira integralização de cotas, deverá ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 14h30min (quatorze horas e trinta minutos), será utilizado o valor da cota dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas de qualquer classe por proposta do Administrador, mediante aprovação da maioria absoluta das cotas.

O valor das cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado pelo Administrador e pela maioria das cotas e fixado preferencialmente, tendo em vista **(i)** o valor patrimonial das cotas, conforme definido no regulamento; **(ii)** o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos imobiliários e outros ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; **(iii)** o valor de mercado das cotas já emitidas; **(iv)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(v)** uma combinação dos critérios indicados acima.

As informações relativas à decisão que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo cotista, estarão disponíveis a partir do envio de correio eletrônico pelo Administrador aos cotistas do Fundo, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da data do instrumento que aprovou a nova emissão.

A integralização das cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador:

(i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada boletim de subscrição, e/ou **(ii)** imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e/ou **(iii)** outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, inciso II, do regulamento, conforme previsto em cada boletim de subscrição. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve emissão e subscrição de novas cotas conforme demonstrado abaixo, (no período de 29 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023 foram emitas e subscritas o montante de R$ 1.000 representadas por 1.000 cotas, observado o custo de emissão de R$ 1), conforme detalhamento abaixo:

	2024		29/09/2023 a 31/12/2023	
Classe	**Quantidade**	**Montante subscrito**	**Quantidade**	**Montante subscrito**
Única	5.300,4678	4.813	1.000,0000	1.000
Total	**5.300,4678**	**4.813**	**1.000,0000**	**1.000**

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

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

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve amortização de cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no último exercício e período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	3.461	919,9427	(6,91)
Período findo em 31 de dezembro de 2023 (*)	985	988,1908	(1,18)

(*) Período de 29 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

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

11. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 29 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, não houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo.

12. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador do Fundo.

13. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, gestão e custódia

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos e ativos imobiliários, consultoria especializada, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração anual, equivalente a R$ 42,00, valor este que será atualizado anualmente, a partir do início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 42 (R$ 10 durante o período de 29 de setembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R$ 18 (R$ 5 durante o período de 29 de setembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

b) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de performance, ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, do desempenho do Fundo, de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

14. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 29 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 3.461 e de R$ 985, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2024	% sobre o PL médio	29/09/2023 a 31/12/2023	% sobre o PL médio
Outros serviços técnicos	(91)	(2,63)	-	-
Remuneração da Administração	(42)	(1,21)	(10)	(1,02)
Auditoria externa	(36)	(1,04)	-	-
Despesa de Controladoria	(18)	(0,52)	(5)	(0,51)
Taxa CETIP	(8)	(0,23)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(3)	(0,09)	(1)	(0,10)
Imposto de renda	(2)	(0,06)	-	-
Taxa ANBIMA	(1)	(0,03)	(3)	(0,30)
Total	**(201)**	**(5,81)**	**(19)**	**(1,93)**

15. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16. Demonstrativo a 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, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Sociedade de Propósito Específico (SPE)	**6**	-	-	7.201
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	**5**	-	687	-
Total		**-**	**687**	**7.201**

		2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	**5**	-	790	-
Total		**-**	**790**	**-**

17. Legislação tributária

- **Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 2º da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que 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 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

- **Cotista**

Os rendimentos e ganhos de capital quando: (**a)** distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); (**b)** auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

- **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

i. as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
ii. o benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
iv. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

- **Tributação periódica ("come-cotas") - Lei 14.754/2023**

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliário (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

18. Contingências

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

19. Transações com partes relacionadas

a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.

b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 5. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 29 de setembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui saldo a pagar de taxa de gestão junto à Guardian Gestora Ltda.

Outras informações

No exercício findo de 2024, o ARTEMIS 2022 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO cedeu e transferiu a totalidade de sua participação na Artemis 2022 Ltda., no valor de R$ 7.201, para o APOLLO 11 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. Vale ressaltar que ambos os fundos são geridos pela Guardian Gestora Ltda.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. 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. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, que dispõem 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 investimento. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin
Contador CRC - 1SP243564/O-2