

Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253KS-010-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Administradores

Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira 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 que possam decorrer do assunto descrito na seção intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Investimentos em cotas de Fundos de Investimento – R Cap 1810 Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário

Conforme Nota Explicativa nº 5.b às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha investimentos em cotas do R Cap 1810 Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo investido”) no montante de R\$ 2.498 mil, que representavam 0,19% do seu patrimônio líquido. As demonstrações contábeis do Fundo investido relativas a 30 de junho de 2024, foram emitidas em 26 de setembro de 2024, com abstenção de opinião, relacionada à ausência das demonstrações contábeis auditadas dos Fundos investidos. Em período subsequente, houve fato relevante do Fundo Investido divulgado em 30 de janeiro de 2025, no qual informa a reprecificação das suas cotas, em decorrência do ajuste a valor justo das cotas do seu principal ativo “Talismã Fundo de Investimento em Participações”, com base em laudo de avaliação com data base 29 de dezembro de 2023, o qual gerou a perda no investimento do Fundo de R\$ 24.137 mil, representando (145,68) % do resultado do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, para os quais não foi possível por meio de procedimentos persuasivos de auditoria concluirmos sobre a valorização das cotas do Fundo investido.

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

Ênfase

CRIs em renegociação

Conforme Nota Explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha investimentos em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs no montante de R\$ 1.213.440 mil, correspondente a 91,09 % do seu patrimônio líquido. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o montante de R\$ 717.581 mil, equivalente a 53,87% do patrimônio líquido do Fundo, foram renegociados e se encontram em período de carência de pagamento de juros e R\$ 89.797 mil, equivalente a 6,74% do patrimônio líquido do Fundo, estavam inadimplidos. As emissões dos certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), estavam relacionados a projetos desenvolvidos por empresas que pertencem ao mesmo grupo econômico, as quais apresentaram situação econômico-financeira que indica provável incapacidade de cumprir com suas obrigações financeiras. Dessa forma, se após o período de carência, o fluxo de pagamento dos CRIs não se realizar, indicará incerteza relevante sobre a realização desses investimentos. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria 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. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

(Conforme Nota Explicativa nº 5.b)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía R\$ 1.216.895 mil, o equivalente a 91,35% do seu Patrimônio Líquido, investido em CRIs. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos CRIs está baseada em modelos desenvolvidos pela administração. Por esse motivo, em nosso julgamento, consideramos a mensuração e a existência desses ativos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis ocorridas no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no exercício foram razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram por nós examinadas e emitimos o relatório de auditoria em 15 de julho de 2024, com modificação de opinião relacionado a realização dos investimentos em Certificados recebíveis imobiliários e defasagem das demonstrações contábeis auditadas dos investimentos em cotas de Fundos de investimento.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável dentro das prerrogativas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- 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;

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício 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, 07 de abril de 2025

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



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador CRC 1RJ-109.628/O-0

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	2024		2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	1.333.014	100,06	1.408.543	100,05
Caixa e equivalentes de caixa	45.026	3,38	37.370	2,65
Disponibilidades	6	-	5	-
Depósitos bancários - Conta corrente Vórtx (*)	6	-	5	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	45.020	3,38	37.365	2,65
Letras do Tesouro Nacional	45.020	3,38	37.365	2,65
Ativos financeiros de natureza imobiliária	1.276.225	95,80	1.337.465	95,00
Certificado de recebíveis imobiliário	1.213.440	91,09	1.227.660	87,20
Certificado de Recebíveis Imobiliários	1.216.895	91,35	1.227.660	87,20
Provisão para devedores duvidosos - PDD	(3.455)	(0,26)	-	-
Cotas de fundos imobiliários	62.785	4,71	109.805	7,80
Cotas de fundos imobiliários	62.785	4,71	109.805	7,80
Outros valores e bens	11.763	0,88	33.708	2,39
Despesas antecipadas	1	-	1	-
Despesas diversas	1	-	1	-
Outros valores a receber	11.762	0,88	33.707	2,39
Outros créditos	11.762	0,88	33.707	2,39
Total do ativo	1.333.014	100,06	1.408.543	100,04
Passivo				
Circulante	950	0,06	681	0,04
Valores a pagar	950	0,06	681	0,04
Cotas a emitir	9	-	10	-
Imposto de renda	14	-	14	-
Credores - Liquidações pendentes	28	-	28	-
Serviços de auditoria	22	-	56	-
Taxa de escrituração (*)	3	-	2	-
Outras obrigações diversas	482	0,04	-	-
Taxa de administração (*)	65	-	95	0,01
Taxa de gestão (*)	327	0,02	476	0,03
Total do passivo	950	0,06	681	0,04
Patrimônio líquido	1.332.064	100,00	1.407.862	100,00
Capital Social	1.386.398	104,08	1.386.398	98,48
Custo de emissão de cotas	-	-	-	-
Lucros acumulados	(54.334)	(4,08)	21.464	1,52
Total do passivo e do patrimônio líquido	1.333.014	100,06	1.408.543	100,04

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 14)

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

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Demonstrações do resultado do exercício

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Composição do resultado do exercício	2024	2023
Resultados	27.076	114.747
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>22.535</u>	<u>110.005</u>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	53.198	96.549
Receita de dividendos	8.151	-
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(38.814)	13.456
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>3.220</u>	<u>4.736</u>
Resultado com operações compromissadas	3.220	4.736
<u>Outras receitas operacionais</u>	<u>1.321</u>	<u>6</u>
Outras rendas operacionais	1.321	6
Despesas	(10.508)	(13.145)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(3.455)</u>	<u>-</u>
Provisão para devedores duvidosos	(3.455)	-
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(339)</u>	<u>(3.192)</u>
Auditoria e custódia	(289)	(333)
Escrituração	(30)	(29)
Consultoria jurídica	-	(1.321)
Comissões e corretagens	(20)	(1.509)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(6.638)</u>	<u>(9.788)</u>
Administração	(1.105)	(1.615)
Gestão	(5.527)	(8.169)
Controladoria	(6)	(4)
<u>Demais despesas</u>	<u>(76)</u>	<u>(165)</u>
Publicações e correspondências	-	(2)
Taxa de fiscalização CVM	(57)	(57)
Taxa B3	(13)	(13)
Taxa ANBIMA	(6)	(7)
Outras despesas	-	(86)
Resultado líquido no exercício	<u>16.569</u>	<u>101.602</u>
<i>Quantidade de cotas</i>	<i>14.044.908,00</i>	<i>14.044.908,00</i>
<i>Lucro por cota - valor em R\$</i>	<i>1,18</i>	<i>7,23</i>

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

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	1.386.398	36.421	1.422.819
(-) Dividendos distribuídos	-	(116.559)	(116.559)
(+) Lucro líquido do exercício	-	101.602	101.602
Em 31 de dezembro de 2023	1.386.398	21.464	1.407.862
(-) Dividendos distribuídos	-	(92.367)	(92.367)
(+) Lucro líquido do exercício	-	16.569	16.569
Em 31 de dezembro de 2024	1.386.398	(54.334)	1.332.064

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

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 37.087.810/0001-37
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ nº 22.610.500/0001-88

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

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	16.569	101.602
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(53.198)	(96.549)
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	38.814	(13.456)
Resultado líquido ajustado	2.185	(8.403)
Variação de ativos		
(-) Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa	8.206	(3.630)
(-) Certificado de recebíveis imobiliários	67.418	121.491
(-) Outros valores e bens	21.945	(31.827)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	99.754	86.034
Variação de passivos		
(-) Outros valores a pagar	269	(4.856)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	269	(4.856)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(92.367)	(116.559)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(92.367)	(116.559)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	7.656	(43.784)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	37.370	81.154
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	45.026	37.370
Variação no caixa e equivalentes de caixa	7.656	(43.784)

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

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades 26 de agosto de 2020 sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e destina-se a investidores profissionais, conforme definido pela regulamentação vigente.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento do Fundo.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela Devant Asset Investimentos Ltda (“Gestor”).

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código DEVA11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

DEVA11 (Valores expressos em reais)	2024	2023
Janeiro	35,83	88,04
Fevereiro	35,72	85,40
Março	38,00	55,90
Abril	42,91	47,70
Maio	42,36	65,20
Junho	35,62	60,68
Julho	34,89	54,49
Agosto	34,80	46,61
Setembro	34,41	40,02
Outubro	31,24	41,80
Novembro	30,36	43,06
Dezembro	28,41	43,20

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 07 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 nº 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens a seguir, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua (“moeda funcional”).

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

d) Caixa e equivalente de caixa

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

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.

(i) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

e) Cotas de fundos de investimentos

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

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

g) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “e”.

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.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

Ativos - Sem vencimento	Valor unitário	2024	
		Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	6
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	683,5457	65.862	45.020
Total		65.862	45.026

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em [LTN], conforme demonstrativo da posição financeira.

Ativos - Sem vencimento	Valor unitário	2023	
		Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	5
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	822,94587	45.409	37.365
Total		45.409	37.370

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em [LTN], conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Títulos e valores mobiliários**a) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

A seguir apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

- Cotas de fundos imobiliários**

As aplicações em cotas de fundos imobiliários estão representadas pelos seguintes fundos:

Fundos	Instituição administradora	31/12/2024	
		Quantidade	Valor
FII - Devant Fundos de FII (a)	Banco Daycoval S.A.	6.313.610	38.263
Leste Riva Equity Preferencial I (b)	Genial Investimentos	90.000	2.160
R Cap 1810 Fundo de Fundos (c)	Monetar DTVM	280.000	2.498
FII IC Loteamentos (d)	Vórtx DTVM	100.000	8.906
Devant Properties – DPRO11 (e)	Banco Daycoval S.A.	99.070	608
Devant Properties – DPRO12 (e)	Banco Daycoval S.A.	103.500	10.350
Total		6.986.180	62.785

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Fundos	Instituição administradora	31/12/2023	
		Quantidade	Valor
FII - Devant Fundos de FII (a)	Banco Daycoval S.A.	6.313.610	52.277
Leste Riva Equity Preferencial I (b)	Genial Investimentos	90.000	9.630
R Cap 1810 Fundo de Fundos (c)	Monetar DTVM	280.000	26.635
FII IC Loteamentos (d)	Vórtx DTVM	100.000	10.108
Devant Properties – DPRO11 (e)	Banco Daycoval S.A.	99.070	805
Devant Properties – DPRO12 (e)	Banco Daycoval S.A.	103.500	10.350
Total		6.986.180	109.805

(a) O fundo de investimento Devant Fundo de Fundos Imobiliários foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 09 de abril de 2021 e iniciou suas atividades em 26 de abril de 2021. Tem como objetivo o investimento nos seguintes valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no regulamento do fundo: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, (ii) letas hipotecárias, (iii) letras de crédito imobiliário, (iv) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM, (v) fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM, (vi) debêntures, (vii) ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (viii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela regulamentação aplicável.

(b) O Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário iniciou suas atividades em 05 de março de 2021, sob a forma de condomínio fechado. Destina-se a investidores em geral e o objetivo do fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas conforme a política de investimentos definida no regulamento, preponderantemente por meio de investimentos nos ativos imobiliários e recebimento de distribuições da SPE, decorrentes do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

(c) O R CAP 1810 Fundo de Fundos – Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 16 de março de 2020, com prazo de duração indeterminado. Seu objetivo é a obtenção de renda mediante a aplicação da totalidade dos recursos, preferencialmente, em (i) cotas de fundos de investimento imobiliário; (ii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(d) O IC Loteamentos e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário iniciou suas atividades em 09 de fevereiro de 2021, sob a forma de condomínio fechado. Destina-se a investidores em geral e o objetivo do fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas por meio de investimentos em (i) nos ativos imobiliários e/ou (ii) outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas, mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do fundo e/ou (b) aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do fundo.

(e) O Devant Properties Fundo de Investimento Imobiliário iniciou suas atividades em 05 de maio de 2022 sob a forma de condomínio fechado. Destina-se a investidores em geral e o objetivo do fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de investimentos em (i) empreendimentos imobiliários e/ou (ii) cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre os imóveis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu despesa de R\$ (38.814) com cotas de fundo de investimento imobiliário (R\$ 13.456 em 2023).

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)

Apresentamos adiante as informações adicionais específicas sobre os certificados de recebíveis imobiliários, de acordo com a instrução CVM nº 516/11:

Em 31 de dezembro de 2024

Código IF	Emissor	Data vencimento	Remuneração	Garantias	Quantidade	Valor contábil
						2024
20F0692684	Ourinvest Securitizadora	15/06/2027	CDI + 7% a.a.	c, i, d	8.208	2.602
21F0190224	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2031	IGPM + 14,00 % a.a.	a, b, c, e, g	550	612
20F0736267	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2032	IGP-M + 9,3% a.a.	b, c, e, g	7.900	12.129
20F0736275	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2032	IGP-M + 9,3% a.a..	g, e, c, b	9.720	11.503
21F0190223	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2031	IGP-M + 9% a.a.	a, b, c, e, g	2.730	2.989
20F0736290	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2032	IGP-M 13,0% a.a.	c, b	3.080	3.953
21E0537591	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2028	IGP-M + 10,0% a.a.	a, b, c, e, g	2.166	1.012
21E0537592	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2028	IGP-M 15,0 % a.a.	a, b, c, e, g	240	120
21E0537594	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2028	IGP-M 15,0 % a.a.	a, b, c, e, g	510	256
21F0953751	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2029	IPCA + 16,7% a.a.	a, b, c, e, g	6.612	4.847
21D0503169	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2028	IPCA + 11% a.a.	a, b, d, g, i, j, k	192	45
21F0950050	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2028	IPCA + 14,5% a.a.	a, b, c, e, g	20.340	14.614
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 11,50% a.a.	a, e, g	5.000	5.272
21I0183215	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2030	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g	46.524	33.091
21F0950049	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2028	IPCA + 9,5% a.a.	a, b, c, e, g	2.831	2.756
21F0950052	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2028	IPCA + 14,50% a.a.	b, h, c	2.000	1.431
21D0503168	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2028	IPCA + 9% a.a.	a, b, c, e, g	3.975	935
21G0761891	RB Capital Companhia de Securitização	20/07/2026	IPCA + 7% a.a.	c, i	35.000	13.749
20G0684779	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h, d, g	26.757	25.632
21H0921856	Forte Securitizadora S.A.	20/09/2036	IPCA +10% a.a.	a, b, c, d, e, k, m	200	246
22A0933906	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2032	IPCA + 15,00 % a.a.	a, b, c, e, g	2.360	1.739
22F0790692	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA +15,9% a.a.	a, d, e	2.000	1.600

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Código IF	Emissor	Data vencimento	Remuneração	Garantias	Quantidade	Valor contábil
						2024
21J0856224	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2029	IPCA + 17,5% a.a.	i, a, b, c, e, g	5.423	3.507
21H1029305	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2034	IPCA 9,00% a.a.	d, h, c,	29.024	37.246
21H1029306	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2034	IPCA + 12,34% a.a.	c, d, e	12.438	17.038
21J0070422	Virgo Companhia de Securitização	22/01/2025	IPCA +9% a.a.	-	10.547	9.632
20G0684774	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h	5.000	5.244
22F0790261	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA +10% a.a.	a, d, e	3.000	2.344
20H0225977	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 8,50% a.a.	a, e, g	8.950	8.813
21G0613884	BSI Capital Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA +10,5% a.a.	c, d, e, k, l, m	43.000	46.789
21C0731447	Habitasec Securitizadora S.A.	25/02/2025	IPCA + 11,52% a.a.	a, b, c, e, g	16.084	9.819
21J0989453	Base Securitizadora De Créditos Imobiliários S.A.	20/10/2032	IPCA + 11%	c, e	29.928	35.303
21J0989842	Base Securitizadora De Créditos Imobiliários S.A.	20/10/2032	IPCA + 15,2% a.a.	c, e	10.873	13.631
20D1003076	Forte Securitizadora S.A.	20/05/2030	IPCA +10,5% a.a.	a, b, c, d, e, j	323	153
21H0042097	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2029	IPCA 14,5% a.a.	i, a, b, c, e, g	14.895	14.034
21H0769214	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2026	IPCA + 9,3% a.a.	c, e, g	20.829	19.681
20D1003081	Forte Securitizadora S.A.	20/05/2030	IPCA +14,5% a.a.	a, b, c, d, e, j	1.000	443
21H0769217	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2026	IPCA 9,25% a.a.	h, i, c,	6.339	6.000
21H0769218	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2026	IPCA 10,50% a.a.	c, h, i,	9.507	9.199
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2027	IPCA + 12,6% a.a.	a, e, g	20.000	27.697
20L0504499	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2025	IPCA + 8,6% a.a.	a, b, e, g	20.000	29.162
21H0769216	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2026	IPCA + 10,5% a.a.	c, e, g	26.200	25.352
22F0791060	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA +15,9% a.a.	a, d, e	1.400	1.194
22F0791366	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA +10% a.a.	a, d, e	2.100	1.773
21H0921855	Forte Securitizadora S.A.	20/09/2031	IPCA +10% a.a.	a, b, c, d, e, k, m	805	853
21J0071738	Virgo Companhia de Securitização	22/01/2025	IPCA +9% a.a.	-	10.547	9.955
21D0503170	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2028	IPCA +9% a.a.	a, b, c, d, e, j, k	1.145	322
21D0503171	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2028	IPCA +11% a.a.	a, b, c, d, e, j, k	383	111
21C0731381	Habitasec Securitizadora S.A.	25/02/2025	IPCA + 11,52% a.a.	a, b, c, e, g	2.425	586
21H1029302	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2034	IPCA + 12,3% a.a.	c, e,	16.500	23.534
21H1029303	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2034	IPCA +9% a.a.	d, h	6.182	7.411

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Código IF	Emissor	Data vencimento	Remuneração	Garantias	Quantidade	Valor contábil
						2024
21H1029304	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2034	IPCA +12,34%a.a.	d, h	2.648	3.389
21H0769220	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2026	IPCA +10,5%a.a.	d, e, i, n, o	4.749	4.107
21H0769219	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2026	IPCA +9,25%a.a.	d, e, i, n, o	3.168	2.680
21F0953754	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2029	IPCA +16,65% a.a.	-	1.800	1.321
21F0966704	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2029	IPCA +10% a.a.	a, b, c, d, h, k, n	4.200	4.120
22F0791367	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA + 15,88% a.a.	a, b, c, d, e, k	1.600	1.541
22F0791163	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, d, e, k	2.400	2.306
21J0072017	Virgo Companhia de Securitização	22/01/2025	IPCA + 9,00% a.a.	Não há garantias	1.500	1.395
20G0684778	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h, g	15.000	14.132
20D1003071	Forte Securitizadora S.A.	20/05/2030	IPCA + 7,5% a.a.	a, b, c, e	20.780	9.580
21G0785091	Virgo Companhia de Securitização	21/07/2031	IPCA + 8% a.a.	a, b, c, i, g	25.548	21.528
23E2052806	Travessia Securitizadora S.A.	15/06/2033	IPCA + 10,00 % a.a.	c, h,	3.000	1.575
21G0613961	BSI Capital Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 10,50% a.a.	c, d, e, k, m	12.000	12.487
23J1092517	BSI Capital Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 11,15%	d, e, i, j, k, n	20.000	19.649
22F0791091	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA + 15,88% a.a.	c, d, k	1.635	1.564
22F0791061	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA + 10,00 % a.a.	c, d, k	2.466	2.332
22A0933910	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2032	IPCA + 15,00 % a.a.	a, b, c, e, g	440	382
22A0933909	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2032	IPCA + 10,00 % a.a.	a, b, c, e, g	660	563
24B2057932	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2034	IPCA + 10,00 % a.a.	a, b, c, e, g	17.764	16.948
24B2057933	BSI Capital Securitizadora S.A.	20/02/2034	IPCA + 13,79 % a.a.	a, b, c, e, g	31.179	30.962
24F1234500	BSI Capital Securitizadora S.A.	20/07/2028	IPCA + 14,21 % a.a.	a, b, c, e, g	13.000	12.850
24I1424364	BSI Capital Securitizadora S.A.	20/09/2025	IPCA + 11,15 % a.a.	a, b, c, e, g	10.000	10.416
21G0511750	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2029	IPCA + 9% a.a.	a, b, c, g, e	37.420	30.965
20H0225981	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 11,5% a.a.	a, e, g	4.950	5.127
20G0684823	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2025	IPCA + 16,00%a.a.	c, f, h, d	500	571
21A0796002	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2031	IPCA + 12,08 % a.a.	a, b, c, e, g	3.225	1.936
20H0225982	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 11,50% a.a.	a, b, e, g	12.500	12.627
20H0225978	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, e, g	12.500	12.005
21B0656306	Forte Securitizadora S.A.	20/03/2026	IPCA + 14,5% a.a.	a, b, e, g	3.195	3.074

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Código IF	Emissor	Data vencimento	Remuneração	Garantias	Quantidade	Valor contábil
						2024
20L0505190	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2027	IPCA + 12,6% a.a.	a, b, e, g	15.000	20.366
20L0504500	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2025	IPCA + 8,6% a.a.	a, b, e, g	15.000	21.328
21B0718276	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2031	INPC + 12,0% a.a.	a, b, c, e, g	1.290	965
21B0718274	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2031	INPC + 8,0% a.a.	a, b, c, e, g	3.010	2.131
20D1003072	Forte Securitizadora S.A.	20/05/2030	IPCA + 7,5% a.a.	a, b, c, e	18.797	8.239
21C0529641	Forte Securitizadora S.A.	20/03/2031	IPCA + 11,0% a.a.	a, b, c, e, g	2.139	1.569
21C0529621	Forte Securitizadora S.A.	20/03/2031	IPCA + 9,2% a.a.	a, b, c, e, g	4.181	2.981
21C0678164	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2031	IPCA + 9,0%	a, b, c, e, g	940	540
21C0678189	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2031	IPCA 15,7% a.a.	a, b, c, e, g	1.560	1.112
20G0684828	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2025	IPCA + 16,0% a.a.	c, f, h, g	6.078	6.641
20H0225983	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 11,5% a.a.	a, b, e, g	13.513	13.538
20H0225979	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, e, g	13.512	12.871
20F0736276	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2032	IGP-M 9,25% a.a.	c, e	8.130	8.542
21D0805849	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2029	IPCA + 14% a.a.	a, b, c, e, g	16.275	17.316
21D0805847	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2029	IPCA + 10,2% a.a.	a, b, c, e, g	15.925	16.306
20B0817015	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2030	IPCA + 8% a.a.	a, b, c, e, g	1.600	955
20B0817014	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2030	IPCA + 8% a.a.	a, b, c, e, g	640	355
21E0823441	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	22/09/2036	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g	8.000	6.277
21F0950048	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2029	IPCA + 9,5% a.a.	a, b, c, e, g	28.792	28.029
21F0569207	Ourinvest Securitizadora	10/06/2036	IPCA + 9% a.a.	c, e, g	3.164	2.657
21F0569252	Ourinvest Securitizadora	10/06/2036	IPCA + 17% a.a.	c, e, g	1.582	1.406
21G0064620	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2026	IPCA + 10% a.a.	e, i, g	27.504	26.482
21G0511751	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2029	IPCA + 15,7% a.a.	a, b, c, e, g	17.333	14.589
21G0613844	BSI Capital Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 11% a.a.	c, i, g	46.830	56.988
20L0592421	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2027	IPCA + 11,5%	a, b, c, e, g	2.100	1.497
20L0592423	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2027	IPCA + 19,5% a.a.	a, b, c, e, g	420	327
21H0042096	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2029	IPCA + 9,5% a.a.	i, a, b, c, e, g	24.857	22.252
21H0853779	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2036	IPCA + 7,5% a.a.	a, b, c, e, g	12.562	3.048
21H0853780	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2036	IPCA 11,5% a.a.	a, b, c, e, g	4.188	1.313

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Código IF	Emissor	Data vencimento	Remuneração	Garantias	Quantidade	Valor contábil
						2024
21H0921850	Forte Securitizadora S.A.	20/09/2031	IPCA + 15% a.a.	a, b, c, e, g	3.300	3.911
21H0921848	Forte Securitizadora S.A.	20/09/2031	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g	12.954	13.493
21H1029300	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2034	IPCA + 9% a.a.	c, e	38.500	51.444
21F0950051	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2028	IPCA 9,50% a.a.	b, c, h	3.000	2.908
21F0953750	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2029	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g	16.625	16.122
21I0183216	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2030	IPCA + 13,34% a.a.	a, c, d, h, i	13.071	9.395
21A0796003	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2031	IPCA + 8,25 % a.a.	a, b, c, e, g	765	452
21A0796004	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2031	IPCA + 12,08 % a.a.	a, b, c, e, g	328	202
20G0684776	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h, g	16.500	15.661
20H0225976	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, e, g	2.534	2.540
21J0068517	Virgo Companhia de Securitização	22/01/2025	IPCA + 9,00% a.a.	i, e, a	11.856	10.228
21H0921851	Forte Securitizadora S.A.	20/09/2031	IPCA + 10,00 % a.a.	e, a	2.786	3.286
21H0921852	Forte Securitizadora S.A.	20/09/2031	IPCA + 15,00% a.a.	a, e, b, c,	699	899
21J0856192	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2029	IPCA + 10% a.a.	i, a, b, c, e, g	13.419	8.242
21A0796001	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2032	IPCA + 8,25 % a.a.	a, b, c, e, g	7.225	4.074
21K0732283	True Securitizadora	14/11/2033	IPCA + 9% a.a.	a, c, e, g	7.606	8.467
20G0684775	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2025	IPCA +8% a.a.	f, g, h	1.000	1.007
22A0933905	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2032	IPCA + 10,00 % a.a.	a, b, c, e, g	3.540	2.502
21L1228732	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2028	IPCA +10% a.a.	a, d, e	934	932
21L1012230	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2028	IPCA + 10,00 % a.a.	a, b, c, e, g	10.174	8.167
21L1012231	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2028	IPCA + 12,08 % a.a.	a, b, c, e, g	1.081	853
24I1423728	BSI Capital Securitizadora S.A.	20/09/2025	IPCA + 10,00 % a.a.	a, b, c, e, g	1.097	1.405
Total					1.277.485	1.216.895

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2023

Código IF	Emissor	Data vencimento	Remuneração	Garantias	Quantidade	Valor contábil
						2023
20F0692684	Ourinvest Securitizadora	15/06/2027	CDI + 7% a.a.	c, i, d	8.208	7.349
22F0791163	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, d, e, k	2.400	2.480
22F0791367	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA + 15,88% a.a.	a, b, c, d, e, k	1.600	1.646
20F0736267	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2032	IGP-M + 9,3% a.a.	b, c, e, g	7.900	13.122
20F0736275	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2032	IGP-M + 9,3% a.a..	g, e, c, b	9.720	12.349
20F0736290	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2032	IGP-M 13,0% a.a.	c, b	3.080	4.222
21E0537591	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2028	IGP-M + 10,0% a.a.	a, b, c, e, g	2.166	1.383
21E0537592	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2028	IGP-M 15,0 % a.a.	a, b, c, e, g	240	161
21E0537594	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2028	IGP-M 15,0 % a.a.	a, b, c, e, g	510	344
21F0190223	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2031	IGP-M + 9% a.a.	a, b, c, e, g	2.730	2.912
20G0684779	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h, d, g	26.757	31.398
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 11,50% a.a.	a, e, g	5.000	5.505
21D0503169	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2028	IPCA + 11% a.a.	a, b, d, g, i, j, k	192	73
21F0950048	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2029	IPCA + 9,5% a.a.	a, b, c, e, g	28.792	27.183
21F0953751	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2029	IPCA + 16,7% a.a.	a, b, c, e, g	6.612	6.550
21H0921856	Forte Securitizadora S.A.	20/09/2036	IPCA +10% a.a.	a, b, c, d, e, k, m	200	231
21I0183215	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2030	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g	46.524	34.331
21L1228732	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2028	IPCA +10% a.a.	a, d, e	1.234	1.153
21G0613844	BSI Capital Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 11% a.a.	c, i, g	46.830	54.669
20G0684778	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h, g	15.000	16.238
21G0761891	RB Capital Companhia de Securitização	20/07/2026	IPCA + 7% a.a.	c, i	35.000	22.646
21D0503168	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2028	IPCA + 9% a.a.	a, b, c, e, g	3.975	1.491
20B0817014	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2030	IPCA + 8% a.a.	a, b, c, e, g	640	450
20B0817015	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2030	IPCA + 8% a.a.	a, b, c, e, g	1.600	1.230
20D1003071	Forte Securitizadora S.A.	20/05/2030	IPCA + 7,5% a.a.	a, b, c, e	20.780	12.567
20D1003072	Forte Securitizadora S.A.	20/05/2030	IPCA + 7,5% a.a.	a, b, c, e	18.797	10.763
20D1003076	Forte Securitizadora S.A.	20/05/2030	IPCA +10,5% a.a.	a, b, c, d, e, j	323	200

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Código IF	Emissor	Data vencimento	Remuneração	Garantias	Quantidade	Valor contábil
						2023
20D1003081	Forte Securitizadora S.A.	20/05/2030	IPCA +14,5% a.a.	a, b, c, d, e, j	1.000	563
20F0736276	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2032	IGP-M 9,25% a.a.	c, e	8.130	9.157
20G0684774	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h	5.000	6.279
20G0684775	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2025	IPCA +8% a.a.	f, g, h	1.000	1.251
20G0684776	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h, g	16.500	18.514
20G0684823	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2025	IPCA + 16,00%a.a.	c, f, h, d	500	682
20G0684828	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2025	IPCA + 16,0% a.a.	c, f, h, g	6.078	7.208
20H0225976	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, e, g	2.534	2.382
20H0225977	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 8,50% a.a.	a, e, g	8.950	8.879
20H0225978	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, e, g	12.500	13.399
20H0225979	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, e, g	13.512	12.586
20H0225981	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 11,5% a.a.	a, e, g	4.950	5.353
20H0225982	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 11,50% a.a.	a, b, e, g	12.500	16.117
20H0225983	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2025	IPCA + 11,5% a.a.	a, b, e, g	13.513	17.280
20I0622245	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2032	IPCA + 9,5% a.a.	a, b, c, e	7.000	6.397
20I0622269	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2032	IPCA 17,83% a.a.	e, c, a	900	910
20I0622322	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2032	IPCA + 17,8% a.a.	a, b, c, e, g	3.000	2.832
20I0622323	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2032	IPCA + 9,5% a.a.	e, c, a	2.100	2.049
20L0504499	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2025	IPCA + 8,6% a.a.	a, b, e, g	20.000	26.337
20L0504500	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2025	IPCA + 8,6% a.a.	a, b, e, g	15.000	18.916
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2027	IPCA + 12,6% a.a.	a, e, g	20.000	28.411
20L0505190	Forte Securitizadora S.A.	20/12/2027	IPCA + 12,6% a.a.	a, b, e, g	15.000	18.977
20L0592421	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2027	IPCA + 11,5%	a, b, c, e, g	2.100	1.489
20L0592423	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2027	IPCA + 19,5% a.a.	a, b, c, e, g	420	328
21 ^a 0796001	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2031	IPCA + 8,3% a.a.	a, b, c, e, g	7.225	5.104
21 ^a 0796002	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2031	IPCA +12,1% a.a.	a, b, c, e, g	3.225	2.386
21 ^a 0796003	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2031	IPCA + 8,25% a.a.	e, c, a	765	578
21 ^a 0796004	Forte Securitizadora S.A.	20/11/2031	IPCA + 12,08% a.a.	e, c, a	328	253
21B0656306	Forte Securitizadora S.A.	20/03/2026	IPCA + 14,5% a.a.	a, b, e, g	3.195	2.927

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Código IF	Emissor	Data vencimento	Remuneração	Garantias	Quantidade	Valor contábil
						2023
21B0718274	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2031	INPC + 8,0% a.a.	a, b, c, e, g	3.010	2.484
21B0718276	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2031	INPC + 12,0% a.a.	a, b, c, e, g	1.290	1.108
21C0529621	Forte Securitizadora S.A.	20/03/2031	IPCA + 9,2% a.a.	a, b, c, e, g	4.181	3.548
21C0529641	Forte Securitizadora S.A.	20/03/2031	IPCA + 11,0% a.a.	a, b, c, e, g	2.139	1.863
21C0678164	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2031	IPCA + 9,0%	a, b, c, e, g	940	625
21C0678189	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2031	IPCA 15,7% a.a.	a, b, c, e, g	1.560	1.255
21C0731381	Habitasec Securitizadora S.A.	25/02/2025	IPCA + 11,52% a.a.	a, b, c, e, g	2.425	1.511
21C0731447	Habitasec Securitizadora S.A.	25/02/2025	IPCA + 11,52% a.a.	a, b, c, e, g	16.084	11.330
21D0503170	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2028	IPCA +9% a.a.	a, b, c, d, e, j, k	1.145	530
21D0503171	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2028	IPCA +11% a.a.	a, b, c, d, e, j, k	383	181
21D0805847	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2029	IPCA + 10,2% a.a.	a, b, c, e, g	15.925	14.553
21D0805849	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2029	IPCA + 14% a.a.	a, b, c, e, g	16.275	14.845
21E0823441	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	22/09/2036	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g	8.000	9.447
21F0569207	Ourinvest Securitizadora	10/06/2036	IPCA + 9% a.a.	c, e, g	3.164	2.922
21F0569252	Ourinvest Securitizadora	10/06/2036	IPCA + 17% a.a.	c, e, g	1.582	1.474
21F0950049	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2028	IPCA + 9,5% a.a.	a, b, c, e, g	2.831	2.608
21F0950050	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2028	IPCA + 14,5% a.a.	a, b, c, e, g	20.340	19.645
21F0950051	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2028	IPCA 9,50% a.a.	b, c, h	3.000	2.772
21F0950052	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2028	IPCA + 14,50% a.a.	b, h, c	2.000	1.745
21F0953750	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2029	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g	16.625	14.476
21F0953754	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2029	IPCA +16,65% a.a.	-	1.800	1.608
21F0966704	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2029	IPCA +10% a.a.	a, b, c, d, h, k, n	4.200	3.802
21F1150243	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	20/07/2028	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, c, e, g	5.250	4.853
21F1150244	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	20/07/2028	IPCA 8,50% a.a.	h, c, a	4.200	3.913
21F1150245	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	20/07/2028	IPCA +8,5%a.a.	a, c, d, e, h	1.750	1.696
21F1150247	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	20/07/2028	IPCA + 13,50% a.a.	h, c, a	2.250	2.085
21F1150248	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	20/07/2028	IPCA 13,50% a.a.	h, c	1.800	1.662
21F1150249	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	20/07/2028	IPCA +13,5%a.a.	a, c, d, e, h	750	722
21G0064620	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2026	IPCA + 10% a.a.	e, i, g	27.504	33.936

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Código IF	Emissor	Data vencimento	Remuneração	Garantias	Quantidade	Valor contábil
						2023
21G0511750	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2029	IPCA + 9% a.a.	a, b, c, g, e	37.420	32.955
21G0511751	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2029	IPCA + 15,7% a.a.	a, b, c, e, g	17.333	15.716
21G0613884	BSI Capital Securitizadora S/A	20/07/2025	IPCA +10,5% a.a.	c, d, e, k, l, m	43.000	45.669
21G0613961	BSI Capital Securitizadora S/A	20/07/2025	IPCA + 10,50% a.a.	c, d, e, k, m	12.000	12.199
21G0785091	Virgo Companhia de Securitização	21/07/2031	IPCA + 8% a.a.	a, b, c, i, g	25.548	23.155
21H0042096	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2029	IPCA + 9,5% a.a.	i, a, b, c, e, g	24.857	23.677
21H0042097	Forte Securitizadora S.A.	20/07/2029	IPCA 14,5% a.a.	i, a, b, c, e, g	14.895	14.923
21H0149980	Virgo Companhia de Securitização	22/08/2024	IPCA + 9% a.a.	c, a, b, e, g	5.776	5.513
21H0151404	Virgo Companhia de Securitização	22/08/2024	IPCA +9% a.a.	-	9.000	9.111
21H0151432	Virgo Companhia de Securitização	22/08/2024	IPCA +9% a.a.	-	10.000	10.385
21H0769214	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2026	IPCA + 9,3% a.a.	c, e, g	20.829	12.795
21H0769216	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2026	IPCA + 10,5% a.a.	c, e, g	26.200	18.011
21H0769217	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2026	IPCA 9,25% a.a.	h, i, c,	6.339	3.895
21H0769218	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2026	IPCA 10,50% a.a.	c, h, i,	9.507	6.813
21H0769219	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2026	IPCA +9,25%a.a.	d, e, i, n, o	3.168	1.739
21H0769220	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2026	IPCA +10,5%a.a.	d, e, i, n, o	4.749	2.923
21H0853779	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2036	IPCA + 7,5% a.a.	a, b, c, e, g	12.562	6.372
21H0853780	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2036	IPCA 11,5% a.a.	a, b, c, e, g	4.188	2.568
21H0921848	Forte Securitizadora S.A.	20/09/2031	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g	12.954	13.475
21H0921850	Forte Securitizadora S.A.	20/09/2031	IPCA + 15% a.a.	a, b, c, e, g	3.300	3.613
21H0921851	Forte Securitizadora S.A.	20/09/2031	IPCA + 10,00 % a.a.	e, a	2.786	3.388
21H0921852	Forte Securitizadora S.A.	20/09/2031	IPCA + 15,00% a.a.	a, e, b, c,	699	852
21H0921855	Forte Securitizadora S.A.	20/09/2031	IPCA +10% a.a.	a, b, c, d, e, k, m	805	857
21H1029300	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2034	IPCA + 9% a.a.	c, e	38.500	46.292
21H1029302	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2034	IPCA + 12,3% a.a.	c, e,	16.500	20.281
21H1029303	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2034	IPCA +9% a.a.	d, h	6.182	7.268
21H1029304	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2034	IPCA +12,34%a.a.	d, h	2.648	3.432
21H1029305	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2034	IPCA 9,00% a.a.	d, h, c,	29.024	36.401
21H1029306	Forte Securitizadora S.A.	20/02/2034	IPCA + 12,34% a.a.	c, d, e	12.438	16.016

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Código IF	Emissor	Data vencimento	Remuneração	Garantias	Quantidade	Valor contábil
						2023
21I0183216	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2030	IPCA + 13,34% a.a.	a, c, d, h, i	13.071	9.930
21J0068517	Virgo Companhia de Securitização	22/01/2025	IPCA + 9,00% a.a.	i, e, a	11.856	11.425
21J0070422	Virgo Companhia de Securitização	22/01/2025	IPCA +9% a.a.	-	10.547	10.769
21J0071738	Virgo Companhia de Securitização	22/01/2025	IPCA +9% a.a.	-	10.547	10.955
21J0072017	Virgo Companhia de Securitização	22/01/2025	IPCA + 9,00% a.a.	Não há garantias	1.500	1.558
21J0856192	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2029	IPCA + 10% a.a.	i, a, b, c, e, g	13.419	10.859
21J0856224	Forte Securitizadora S.A.	20/04/2029	IPCA + 17,5% a.a.	i, a, b, c, e, g	4.623	3.833
21J0989453	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	20/10/2032	IPCA + 11%	c, e	29.928	37.638
21J0989842	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	20/10/2032	IPCA + 15,2% a.a.	c, e	10.873	14.202
21K0732283	True Securitizadora	14/11/2033	IPCA + 9% a.a.	a, c, e, g	7.606	8.698
22 ^a 0933905	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2032	IPCA +10% a.a.	a, c, d, e	3.540	2.981
22 ^a 0933906	Forte Securitizadora S.A.	20/01/2032	IPCA +15% a.a.	a, c, d, e	840	725
22B0939300	OPEA Securitizadora S.A.	15/02/2028	IPCA +9% a.a.	a, d, g, h, i	3.225	3.530
22B0939310	OPEA Securitizadora S.A.	16/07/2029	IPCA +13% a.a.	a, d, g, h, i	2.150	2.405
22F0790261	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA +10% a.a.	a, d, e	3.000	2.495
22F0790692	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA +15,9% a.a.	a, d, e	400	337
22F0791060	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA +15,9% a.a.	a, d, e	1.400	1.258
22F0791061	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA + 10,00 % a.a.	c, d, k	717	730
22F0791091	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA + 15,88% a.a.	c, d, k	471	479
22F0791366	Forte Securitizadora S.A.	20/06/2037	IPCA +10% a.a.	a, d, e	2.100	1.885
23E2052806	Travessia Securitizadora S.A.	15/06/2033	IPCA + 10,00 % a.a.	c, h,	3.000	2.142
23J1092517	BSI Capital Securitizadora S/A	20/07/2025	IPCA + 11,15%	d, e, i, j, k, n	15.000	15.143
Total					1.239.158	1.227.660

Garantias:(a) Fiança
(b) Coobrigação(c) Fundo
(d) Cessão fiduciária de direitos creditórios(j) Aval
(k) Fundo de Obras
(l) Fundo Pré-Operacional
(m) Fundo de Despesas

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Garantias:

- (e) Alienação fiduciária de cotas
- (f) Seguro
- (g) Cessão fiduciária de conta vinculada
- (h) Alienação fiduciária de ações
- (i) Hipoteca / Alienação fiduciária de imóveis

- (n) Fundos de Juros
- (o) Garantias Imobiliárias

Lastro:

- (1) – Compromisso de compra e venda
- (2) – Debêntures
- (3) – Cédula de crédito bancário

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os certificados de recebíveis imobiliários foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

O investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve uma série de riscos que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à emissora, ao(s) devedor(es) dos créditos imobiliários e aos próprios CRI objeto da emissão.

c) Movimentação dos Certificado de recebíveis imobiliários ("CRIs")

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	1.227.660	1.252.602
Aquisição	96.746	136.347
Vendas	(65.746)	
Rendas	53.198	96.549
Amortização/rendimentos recebidos/vendas	(83.201)	(225.975)
Valores a receber	(11.762)	(31.863)
Saldo final	1.216.895	1.227.660

6. 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 nº 516/11.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos imobiliário	53.878	8.906	-	62.785
Operações compromissadas	45.020	-	-	45.020
Certificado de recebíveis imobiliários		1.216.895	-	1.216.895
Total do ativo	97.805	1.216.895	-	1.324.700

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao 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.

8. Patrimônio líquido

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

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 14.044.908,00 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 94,84321353 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 1.332.064

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Exercício	Rentabilidade (*)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31/12/2024	(3,67)%	1.388.559
Exercício findo em 31/12/2023	(1,05)%	1.368.398

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

- b) Apresentamos adiante a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Data	Patrimônio líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/23	1.368.398	100,2400	-	-
31/01/24	1.392.432	99,1414	(1,10)	(1,10)
29/02/24	1.382.423	98,4288	(0,72)	(1,81)
31/03/24	1.382.665	98,4460	0,02	(1,79)
30/04/24	1.380.207	98,2710	(0,18)	(1,96)
31/05/24	1.390.098	98,9752	0,72	(1,26)
30/06/24	1.363.760	97,1000	(1,89)	(3,13)
31/07/24	1.384.695	98,5906	1,54	(1,65)
31/08/24	1.396.404	99,4242	0,85	(0,81)
30/09/24	1.397.215	99,4820	0,06	(0,76)
31/10/24	1.398.737	99,5903	0,11	(0,65)
30/11/24	1.394.741	99,3058	(0,29)	(0,93)
31/12/24	1.332.064	94,8432	(2,76)	(3,67)

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

10. 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.

A seguir 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.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

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.

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.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

No âmbito da 1ª emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão"), serão emitidas até 1.000.000 de cotas de série única, totalizando até R\$ 100.000. A oferta de Cotas da 1ª Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 150 mil cotas, no montante de R\$ 15.000, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pelo Administrador, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual será realizada com base nas características descritas no suplemento e liderada diretamente pelo Administrador ou por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratada pelo Administrador, em regime de melhores esforços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

No ato de subscrição das cotas, o cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimentos (se aplicável), que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização. As cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, ou mediante chamadas de capital, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos (se aplicável), observados, ainda, os procedimentos da B3, se aplicável.

A primeira emissão de cotas foi realizada em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM nº 476/09, representada por uma série de 1.700.000, pela qual foram subscritas 1.031.554 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$103.155.

Foi realizada uma segunda emissão de cotas em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM nº 476/09, representada por uma série de 1.700.000. Até 31 de dezembro de 2020, foram subscritas 1.168.932 cotas que foram integralizadas pelo montante de R\$116.893.

Em 15 de março de 2021 foi encerrada a oferta primária de cotas da 3ª emissão de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos de distribuição, no âmbito da Oferta Restrita foram subscritas e integralizadas a totalidade das novas cotas ofertadas, quais sejam: 3.316.249 novas cotas, perfazendo o montante de R\$ 330.000.

Em 10 de junho de 2021 foi encerrada a oferta primária de cotas da 4ª emissão de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos de distribuição, no âmbito da Oferta Restrita foram subscritas e integralizadas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, quais sejam: 4.559.266 novas cotas, perfazendo o montante de R\$ 450.000.

Em 26 de outubro de 2021 foi encerrada a oferta primária de cotas da 5ª emissão de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos de distribuição, no âmbito da Oferta Restrita foram subscritas e integralizadas a totalidade das Novas Cotas 2.084.123 novas Cotas, perfazendo o montante de R\$ 204.390.

Foi realizada uma 6ª emissão de cotas em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM nº 476/09 e em 30 de dezembro de 2021 foram subscritas e integralizadas a totalidade de 874.623 novas cotas, perfazendo o montante de R\$ 83.780.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Foi realizada uma 7ª emissão de cotas em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM nº 476/09 e em 04 de novembro de 2022 foram subscritas e integralizadas a totalidade de 139.188,00 novas cotas, perfazendo o montante de R\$ 13.824.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram emitidas novas cotas.

a) Amortizações e resgates de cotas

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

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, 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 2023 não houve amortização de cotas.

b) Negociação das cotas

As cotas objeto da nova oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3, devendo obedecer a seus prazos e procedimentos.

12. 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 Devant Asset Investimentos Ltda. (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

13. Remuneração da administração

O Fundo paga, pela prestação dos serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivo, nos termos do regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,20% ao ano do patrimônio líquido do Fundo, calculada e provisionada todo dia útil à razão de 1/252, observado o pagamento mínimo de R\$ 15 devido ao administrador que deverá ser corrigido anualmente pelo IPC-A, que será composta da taxa de administração específica, taxa de gestão, taxa de banco liquidante e taxa de escrituração (em conjunto compõe o conceito de “taxa de administração”) da seguinte forma:

- (i) Taxa de administração específica: Pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos, o Fundo paga diretamente ao administrador a remuneração de 0,20% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$15, que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA; e
- (ii) Taxa de gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo paga diretamente ao gestor remuneração de 1,0% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo;

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.105, a taxa de gestão foi de R\$ 5.527.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.615, a taxa de gestão foi de R\$ 8.169.

- **Taxa de performance**

O Fundo pagará ao gestor uma remuneração equivalente a 10% do valor da rentabilidade das cotas que exceder 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não pagou taxa de performance.

- **Demais taxas**

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

Taxa de banco liquidante: será acrescida à taxa de administração devido ao administrador quando se fizer necessária a contratação um valor fixo mensal de R\$ 1,2;

Taxa de escrituração, será acrescida à taxa de administração devido ao administrador pelos serviços de escrituração e paga diretamente ao administrador a remuneração mensal de R\$ 2 e uma remuneração variável conforme número de cotistas.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 6, junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 327. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 65. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na Nota Explicativa nº 13.

15. 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, 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.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) 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;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) 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%.

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

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):	2024	2023
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	64.036	105.692
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	25.599	6.838
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	89.635	112.530
	-	-
Resultado líquido dos ativos imobiliários	89.635	112.530
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	(1.881)	-
(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	-	-
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	2.271	5.118
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	389	5.118
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(6.812)	(10.974)
(-) Taxa de desempenho (performance)	-	(4.007)
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	-	(2)
(-) Auditoria independente	(57)	(42)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(439)	(420)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-	(139)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas	-	(1.321)
(+/-) Outras receitas/despesas	56	(221)
Total de outras receitas/despesas	(7.252)	(17.126)
Resultado financeiro no exercício	82.772	101.022
Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%	95.971	15.537
Rendimentos declarados	92.367	116.559
Rendimentos pagos	92.275	116.559
% do resultado financeiro líquido declarado	107,47%	115,38%

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O relatório do administrador;
 - c) O relatório do auditor independente; e
 - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (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.

18. Demandas judiciais

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

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton 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.

20. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

21. Eventos subsequentes

Em 30 de janeiro de 2025, a MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“MONETAR”), na qualidade de Administradora do RCAP 1810 FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob nº 36.814.809/0001-02 (“RCAP 1810 FII”), divulgou o Fato Relevante nos seguintes termos:

O RCAP 1810 FII tem como seu principal ativo em carteira as cotas do TALISMÃ FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES, inscrito no CNPJ nº 21.550.359/0001-02 (doravante denominado “TALISMÃ FIP”). Ocorre que, conforme Fato Relevante datado de 24 de janeiro de 2025 divulgado ao mercado pela Administradora do TALISMÃ FIP - que não foi divulgado de imediato à MONETAR na qualidade de Administradora do RCAP 1810 FII – em 14 de janeiro de 2025 houve a reprecificação de um dos ativos do TALISMÃ FIP com base em laudo de avaliação com data base de 29 de dezembro de 2023, que ocasionou considerável alteração no valor da cota do TALISMÃ FIP.

Em consideração ao aludido cenário e visando a proteção dos interesses dos Cotistas, a Administradora do RCAP 1810 FII providenciou o reprocessamento da carteira do RCAP 1810 FII desde o dia 31 de dezembro de 2024, para refletir adequadamente a remarcação realizada no ativo do TALISMÃ FIP.

Tal reprocessamento foi realizado com a anuência da Gestora do RCAP 1810 FII, ante ao cenário apresentado pela Administradora do TALISMÃ FIP. Todavia, até o momento da divulgação do Fato Relevante, mesmo face a inúmeras tentativas da MONETAR, não foi possível a obtenção do documento que lastreia a aludida reprecificação do ativo do TALISMÃ FIP.

Neste sentido, a MONETAR irá eivar todos os esforços, na qualidade de Administradora do RCAP 1810 FII, para obtenção dos documentos pertinentes em relação à reprecificação da carteira, notificando formalmente a administradora do TALISMÃ FIP requerendo o fornecimento da documentação, com prazo máximo de resposta em até 48 horas da divulgação do Fato Relevante.

Ainda, a MONETAR comunica que deixará os cotistas cientes de quaisquer novas informações ou ocorrências que possam afetar o RCAP 1810 FII, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM nº 175.

Até a data da emissão destas demonstrações contábeis, não houve divulgação de novo fato relevante ou comunicado por parte da MONETAR em relação a este assunto.

22. 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 nºs 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.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.087.810/0001-37

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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