Mezanino Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 36.673.421/0001-20

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente no exercício findo em
31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 2535L-043-PB-RM1



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

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

A Administração e aos Cotistas do
Mezanino Estruturado Fundo de Investimento Imobiliario
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Mezanino Estruturado Fundo de Investimento Imobiliario 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 Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Ênfase

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 2, em razão da reclassificação das cotas de fundos de investimento como equivalentes de caixa, os valores correspondentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 (R1) – Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5 - Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía o montante de R$ 19.479 mil, o equivalente a 244,86% de seu Patrimônio Líquido, investido em propriedade para investimento, avaliado de acordo com o contrato de opção de recompra. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos o ajuste a valor justo, a existência e a realização do investimento 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)** análise da matrícula dos imóveis; **(iii)** envolvimentos dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo a valor justo da propriedade para investimento. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** avaliação do contrato de opção e seu respectivo exercício; **(v)** recálculo dos contratos para receitas com aluguéis; **(vi)** recálculo do contrato opção de recompra; **(vii)** liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e **(viii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Antecipação de recebíveis

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2, "Obrigação com CCI")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem por objeto a aquisição de **(i)** Ativos Imobiliários e **(ii)** Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários, da valorização dos ativos que compõe a carteira do Fundo, e da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos. O Fundo cede os aluguéis oriundos do contrato de locação à uma Securitizadora, que realiza a securitização dos respectivos fluxos. Em caso de inadimplência, medidas administrativas são executadas podendo ser acionada a recompra dos títulos. Consideramos esse assunto significativo, devido a relevância na operação e quanto a incerteza da liquidação do fluxo de aluguéis que poderá exigir a execução da garantia. Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía valores a apropriar no montante de R$ 12.055 mil, o equivalente a 151,54% do seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a totalidade, a integridade e a valorização desses saldos foram consideradas como assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** verificação dos termos de securitização devidamente formalizados; **(iii)** recálculo do valor de custo amortizado dos CRIs; **(iv)** avaliação da efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de aluguéis ou execução de garantias; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das obrigações por antecipação de recebíveis e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

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

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

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;

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

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

Comunicamo-nos com 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, 23 de setembro de 2025

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



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

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

MEZANINO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 36.673.421/0001-20

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

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

	Notas	31/12/2024		31/12/2023 (reapresentado)	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**618**	**7,76**	**1.064**	**15,79**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**371**	**4,66**	**736**	**10,92**
Disponibilidades		**41**	**0,52**	**6**	**0,09**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)		6	0,08	6	0,09
Depósitos bancários - outros bancos		35	0,44	-	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez		**292**	**3,67**	**226**	**3,36**
Letras do Tesouro Nacional		292	3,67	226	3,36
Cotas de fundos de investimento		**38**	**0,48**	**504**	**7,47**
Itaú Empresa Trust Renda Fixa Referenciado DI - Fdo de Investimento em Cotas de Fdos de Investimento		38	0,48	504	7,47
Outros valores e bens		**247**	**3,10**	**328**	**4,87**
Outros valores a receber		**247**	**3,10**	**328**	**4,87**
Alugueis a receber		247	3,10	328	4,87
Não circulante		**19.479**	**244,86**	**19.306**	**286,32**
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**19.479**	**244,86**	**19.306**	**286,32**
Imóveis		**19.479**	**244,86**	**19.306**	**286,32**
Imóveis mantidos para renda		19.479	244,86	19.306	286,32
Total do ativo		**20.097**	**252,63**	**20.371**	**302,11**
Passivo					
Circulante		**12.142**	**152,63**	**13.628**	**202,11**
Securitização de recebíveis	**5.2**	**12.055**	**151,54**	**13.541**	**200,82**
Certificado de recebíveis imobiliários		12.055	151,54	13.541	200,82
Valores a pagar		**87**	**1,09**	**87**	**1,29**
Taxa de escrituração (*)	**15**	2	0,03	-	0,03
Outras obrigações diversas		80	1,01	80	1,19
Taxa de administração (*)	**15**	5	0,06	7	0,07
Total do passivo		**12.142**	**152,63**	**13.628**	**202,11**
Patrimônio líquido		**7.955**	**100,00**	**6.743**	**100,00**
Capital Social		**6.760**	84,98	**6.760**	100,25
Lucros/(Prejuízos) acumulados		**1.195**	15,02	**(17)**	(0,25)
Total do passivo e do patrimônio líquido		**20.097**	**252,63**	**20.371**	**302,11**

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 15)

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

MEZANINO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 36.673.421/0001-20

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

Demonstrações do resultado
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	Notas	2024	2023
Resultados		**1.547**	**614**
Resultado com Propriedade para Investimento		**2.589**	**2.398**
Receita de aluguéis	**6**	2.416	2.605
Atualização da opção de recompra do imóvel	**5**	173	(207)
Resultado com ativos de natureza não imobiliária		**99**	**59**
Resultado com operações compromissadas		18	8
Cotas de fundos de investimento		81	51
Passivos de natureza imobiliária		**(1.141)**	**(1.843)**
Juros sobre securitização		(993)	(1.826)
Despesas com securitização de recebíveis		(148)	(17)
Despesas		**(261)**	**(126)**
Despesas de serviços técnicos especializados		**(194)**	**(54)**
Auditoria e custódia		(20)	(7)
Escrituração	**14**	(24)	(24)
Consultoria jurídica		(142)	(13)
Serviços de avaliação		(8)	(10)
Despesas da Administração e Gestão		**(60)**	**(60)**
Administração	**14**	(60)	(60)
Demais despesas		**(7)**	**(12)**
Taxa de fiscalização CVM		(5)	(7)
Taxa ANBIMA		(1)	-
Outras despesas		(1)	(5)
Resultado líquido no exercício		**1.286**	**488**

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

MEZANINO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 36.673.421/0001-20

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

	Notas	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022		**6.760**	**-**	**-**	**9**	**6.769**
(-) Dividendos distribuídos	**17**	-	-	-	(514)	**(514)**
(+) Lucro líquido do exercício		-	-	-	488	**488**
Em 31 de dezembro de 2023		**6.760**	**-**	**-**	**(17)**	**6.743**
(-) Dividendos distribuídos referente a exercícios anteriores	**17**	-	-	-	(74)	**(74)**
(+) Lucro líquido do exercício		-	-	-	1.286	**1.286**
Em 31 de dezembro de 2024		**6.760**	**-**	**-**	**1.195**	**7.955**

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

MEZANINO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 36.673.421/0001-20
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 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 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	**1.286**	**488**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Ajuste a valor justo	(173)	207
(-) Juros e correção monetária - operação de securitização	993	1.826
Resultado líquido ajustado	**2.106**	**2.521**
Variação ativos e passivos		
(-) Alúgueis a receber	81	(131)
(-) Obrigações com CCI	(2.479)	(1.700)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	1	(13)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(291)**	**677**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(74)	(514)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(74)**	**(514)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(365)**	**163**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	736	573
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	371	736
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(365)**	**163**

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

1. Contexto operacional

O Mezanino Estruturado Fundo de Investimento Imobiliario ("Fundo") foi constituído em 03 de março de 2020 e iniciou suas atividades em 29 de dezembro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados.

O Fundo tem como objetivo de investimento aplicar seus recursos, primordialmente, na aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 2.949 do Ofício de Registro de Imóveis de Nova Bassano/RS, sendo a destinação do referido imóvel voltada para uso comercial.

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando Reais (R$), a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 23 de setembro de 2025, que autorizou sua divulgação.

c) Reapresentação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 dezembro de 2023 estão sendo reapresentadas pela Administradora, pois no exercício anterior, não foi considerado a posição do Itaú Empresta Trust Renda Fixa Referenciado DI – Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento no agrupamento de caixa e equivalentes de caixa, porém, conforme entendimento da Administradora, fundos que não possuem prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate, ocorre no mesmo dia, se caracterizam como equivalentes de caixa.

Em observação ao Pronunciamento Técnico 23 “Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro” estamos apresentando abaixo, os efeitos nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2023, decorrentes da natureza dos ajustes acima supracitados:

Balanço Patrimonial

	31/12/2023 (Antes dos ajustes)		Ajustes	31/12/2023 (Representado)	
Ativo	Valor	% sobre o patrimônio líquido		Valor	% sobre o patrimônio líquido
Circulante	**1.065**	**15,79**	**-**	**1.065**	**15,79**
Caixa e equivalentes de caixa	**232**	**3,45**	**504**	**736**	**10,92**
Disponibilidades	**6**	**0,09**	**-**	**6**	**0,09**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	6	0,09	-	6	0,09
Depósitos bancários - outros bancos	-	-		-	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	**226**	**3,36**	**-**	**226**	**3,36**
Letras do Tesouro Nacional	226	3,36	-	226	3,36
Cotas de fundos de investimento	**-**	**-**	**504**	**504**	**7,47**
Itaú Empresa Trust Renda Fixa Referenciado DI - Fdo de Investimento em Cotas de Fdos de Investim	-	-	**504**	504	7,47
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**504**	**7,47**	**(504)**	**-**	**-**
Cotas de fundos de investimento	**504**	**7,47**	**(504)**	**-**	**-**
Itaú Empresa Trust Renda Fixa Referenciado DI - Fdo de Investimento em Cotas de Fdos de Investim	504	7,47	**(504)**	-	-

Demonstração dos fluxos de caixa

	2023 (Antes dos ajustes)	Ajustes	2023 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício	**488**	**-**	**488**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
(-) Ajuste a valor justo	207	-	207
(-) Operação de securitização	1.826	-	1.826
(-) Cotas de fundo de renda fixa	(51)	51	-
Resultado líquido ajustado	**2.470**	**51**	**2.521**
Variação ativos e passivos			
(-) Fundos de investimento	1	(1)	-
(-) Alúgueis a receber	(131)	-	(131)
(-) Obrigações com CCI	(1.700)	-	(1.700)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	(13)	-	(13)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**627**	**50**	**677**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(514)	-	(514)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(514)**	**-**	**(514)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**113**	**50**	**163**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	119	454	573
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	232	504	736
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**113**	**50**	**163**

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, especialmente a Resolução nº 175/22. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Reconhecimento de receitas e despesas

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

b) 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.

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento

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

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com ativos de natureza não imobiliária - cotas de fundos de investimento”.

(iii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

d) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do exercício na rubrica “Resultado com Propriedade para Investimento - Receita de aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

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

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

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

(ii) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de "outros passivos financeiros" e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as "Securitização de recebíveis".

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

(iii) Opção de recompra

A opção de recompra de imóvel é tratada como um direito concedido ao FII, podendo ser exercido em conformidade com as condições estabelecidas no contrato de compra. Caso o FII tenha a possibilidade de recomprar o imóvel dentro de um prazo e valor previamente acordados, a opção será reconhecida de forma contingente, como ativo ou passivo, dependendo das condições contratuais.

f) Outros ativos e passivos

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

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

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

d) Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	41
Cotas de fundo de investimento (*)	391,9538930	104,39734	38
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	683,54557143	70	292
Total		**174,39734**	**371**

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

	2023		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	6
Cotas de fundo de investimento (*)	352,0222380	1.431,23037	504
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	822,94585455	275	226
Total		**1.706,23037**	**736**

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia
(**) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Propriedades para investimento

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

Imóvel	Valor Justo 2023	Resultado	Valor Justo 2024	Valor recompra	Valor justo	Ajustes Opções
Medabil – Nova Bassano	19.306	173	19.479	19.479	21.342	(1.863)
Total	**19.306**	**173**	**19.479**	**19.479**	**21.342**	**(1.863)**

Imóvel	Valor Justo 2022	Resultado	Valor Justo 2023	Valor recompra	Valor justo	Ajustes Opções
Medabil – Nova Bassano	19.514	(207)	19.306	19.306	21.519	(2.213)
Total	**19.514**	**(207)**	**19.306**	**19.306**	**21.519**	**(2.213)**

Conforme objetivo do Fundo descrita em regulamento, o mesmo adquiriu, no dia 28 de janeiro de 2022, o percentual de 32,76% do imóvel denominado Medabil, o ativo foi adquirido pelo montante de R$16.380 sendo pago em duas parcelas, a primeira de R$ 3.275 na data da aquisição e a segunda paga no dia 31 de janeiro de 2022 no montante de R$ 13.105 não tendo valores a pagar pela aquisição.

Objeto da matrícula n° 2949 do serviço de registro de imóveis da cidade de Nova Bassano, o galpão industrial logístico possui área total de 105.800,00 m² com área construída de 31.182,66m2, e está localizado na Attílio Bilibio, na Cidade de nova Bassano no estado do Rio Grande do Sul.

O imóvel está localizado em uma região de baixa ocupação, que, apesar de considerada como perímetro urbano, apresenta a maior parte das atividades vizinhas como áreas rurais. O galpão é o principal ponto de destaque e referência na região.

As adições realizadas no valor do ativo, referem-se a despesas cartorárias, honorários advocatícios e impostos referente a aquisição. Conforme Art. 3º da CVM 516, entende-se por custo dos imóveis adquiridos o preço de aquisição mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Opção de recompra

Em Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra De Imóvel e Outros Pactos e no Contrato de Locação a Medabil poderá, a seu exclusivo critério, adquirir o Imóvel a título de recompra ("Recompra"), podendo exercer a referida prerrogativa somente: (i) no 36º (trigésimo sexto) mês contado da data do pagamento do Preço; (ii) no 60º (sexagésimo) mês contado da data do pagamento do Preço; ou (iii) no 180º (centésimo octogésimo) mês contado da data do pagamento do Preço ("Datas de Recompra"), desde que notifique o Fundo da sua intenção de recomprar o Imóvel com até 180 (cento e oitenta) dias antes da respectiva Data de Recompra. A título da Recompra do Imóvel, será devido o valor equivalente ao custo de aquisição pelo Fundo, corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE, desde a Data do Pagamento até a data do efetivo e integral pagamento desse valor de recompra, tomando-se por base o índice IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior às datas consideradas, referente ao índice IPCA/IBGE do segundo mês.

5.1 Método de determinação do valor justo

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

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

A Binswanger ("Avaliadora"), estabelecida na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, n° 1830, 12° Andar – Torre 4, Itaim Bibi, São Paulo empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de 31 dezembro de 2024.

A Avaliadora adotou as metodologias de comparativo direito de dados de mercado, com valor aferido através dos valores de mercado de locação dos imóveis e pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado em um período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado. O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado. A taxa de desconto utilizada foi de 10,75% a.a, composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 10,50% a.a.

Após a avaliação da empresa, o imóvel foi avaliado a valor justo por laudo no montante de 65.145, tendo o Fundo o percentual de 32,76% da propriedade o valor justo correspondente ao Fundo perfaz R$ 21.342 (R$21.519 em 2023).

No entanto, conforme previsto em Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra De Imóvel e Outros Pactos, até que o prazo de vencimento final das referidas opções de compra seja atingido, o Administrador do Fundo entende ser adequado manter o registro contábil dessas propriedades para investimento, mensurados pelos seus valores atualizados das opções de compra conforme pactuado nos respectivos contratos, sendo este o seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2024, houve ajuste positivo de R$ 173 (R$ -207 em 2023), totalizando em 31 de dezembro de 2024 o valor de R$ 19.479 (R$ 19.306 em 2023).

5.2 Obrigações com CCI

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2024, o valor de R$ 12.055 (R$ 13.541 em 2023) a pagar referente obrigações com CCI, (valor proporcional a sua participação na aquisição do imóvel). A Cédula de Crédito Imobiliário em questão refere-se à securitização do fluxo dos aluguéis a receber mediante contrato de locação conforme mencionado na nota explicativa nº7. Com um fluxo de 180 parcelas.

Nos termos do Cláusula 3.1.2 do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel , a Medabil Soluções Construtivas cedeu, com a expressa anuência do Fundo (“comprador”) todos os créditos correspondentes a parcela securitizável, que poderá ser denominada “Créditos Imobiliários”, para a securitizadora, para que, por meio da operação de securitização, de exclusiva responsabilidade do Fundo, no seu percentual de participação, e sem qualquer ônus para a vendedora, tais recebíveis, representados pela Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”), sejam utilizados como lastro na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

Não obstante o previsto acima, tendo em vista que a Medabil Soluções Construtivas cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à securitizadora para fins da operação, a mesma fará jus ao recebimento do valor da securitização representando parte do preço de aquisição, pagos à vista pela securitizadora.

Em garantia da operação de securitização, foram constituídas as seguintes garantias:
(i) alienação fiduciária do imóvel, constituída pela vendedora em favor da securitizadora;
(ii) cessão fiduciária pelo Fundo (na parcela de sua participação) da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da exploração do imóvel, incluindo as receitas decorrentes dos direitos creditórios, conforme estabelecido no contrato de cessão fiduciária; (iii) Fundo de reserva, a ser constituído e mantido de acordo com as condições estabelecidos no item 2.1 do Instrumento Particular de venda e compra do imóvel ("Fundo de Reserva"); e (iv) Fundo de despesas, a ser constituído e mantido de acordo com as condições estabelecidos no item 2.2 do Instrumento Particular de venda e compra do imóvel.

6. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o total das receitas com aluguéis no montante de R$ 2.416 (R$ 2.605 em 2023), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Resultado com Propriedade para Investimento - Receita de aluguéis".

7. Demonstrativo do valor justo

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

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

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

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

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

Ativos **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	-	38	-	38
Operações compromissadas	-	292	-	292
Medabil – Nova Bassano	-	-	19.479	19.479
Total do ativo:	-	330	19.479	19.809

8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá operar com derivativos, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o patrimônio líquido da classe.

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

9. Patrimônio líquido

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

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 7.955, representado pelo montante de 69.727,0000 cotas pelo valor unitário de R$ 114,0826cada. (R$ 6.743 em 2023, representado pelo montante de 69.727,0000 cotas, pelo valor unitário de R$ 96,7070 cada).

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	**Valor da cota**	**Rentabilidade (%)**	**Patrimônio líquido médio**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	114,0826	37,36	7.650
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	96,7070	7,57	6.731

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

	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
Data	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
31/12/23	6.743	96,7070	-	-
31/01/24	6.728	96,4871	(0,23)	(0,23)
29/02/24	6.849	98,2325	1,81	1,58
31/03/24	7.052	101,1316	2,95	4,58
30/04/24	7.261	104,1390	2,97	7,69
31/05/24	7.422	106,4429	2,21	10,07
30/06/24	7.621	109,2956	2,68	13,02
31/07/24	7.804	111,9273	2,41	15,74
31/08/24	7.996	114,6752	2,46	18,58
30/09/24	7.945	113,9506	(0,63)	17,83
31/10/24	8.207	117,7005	3,29	21,71
30/11/24	8.213	117,7933	0,08	21,80
31/12/24	7.955	114,0826	(3,15)	17,97

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

11. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista, preferencialmente, tendo em vista a média do preço das cotas do Fundo no mercado secundário.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo, e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das cotas na data de corte a ser estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem.

O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

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

b) Resgate de cotas e amortizações

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, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

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

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA e no módulo CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3.

13. Prestação de serviços e custódia

a) Os serviços de administração, gestão, 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 títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

14. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R$ 15 (quinze mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, até o segundo dia útil do mês subsequente.

Os valores mínimos mencionados no caput serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

No período de 01 de dezembro de 2021 a 31 de dezembro de 2024, a remuneração do Administrador será fixa em R$ 5 (cinco mil reais), acrescida da diferença positiva entre o percentual e o montante mínimo mensal previstos acima.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 60 (R$ 60 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesas da Administração e Gestão - Administração” na demonstração do resultado.

- **Demais taxas**

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará o montante mínimo mensal de R$ 2 (dois mil reais), acrescido do custo por cotista conforme tabela abaixo:
De 0 a 2.000 cotistas: R$ 1,40
De 2.001 a 10.000 cotistas: R$ 0,95
Acima de 10.000 cotistas: R$ 0,40

O pagamento será realizado mensalmente. Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R$ 5,00 por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa); Cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da Administradora, custo unitário de R$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R$ 0,50, acrescido de custos de postagens; e Custo adicional mensal de R$ 500,00 por classe de cotas (a partir da 3º classe, se aplicável).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R$ 24 (R$ 24 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Escrituração" na demonstração do resultado.

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

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R$ 6, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").

b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 5. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R$ 2. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a título de taxa de escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

16. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

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

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
(ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

17. Distribuição de resultados

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

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

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.
Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 6º (sexto) Dia Útil anterior à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não efetuou distribuição de dividendos, tendo em vista que, em apurações históricas, não havia sido identificado lucro em caixa. Entretanto, após nova validação, foi constatada a existência de excedente, resultando na realização de distribuição extraordinária subsequente (R$ 545 em 2023)

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2024	2023
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	2.574	2.473
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	-	(10)
Resultado líquido de imóveis para renda	**2.574**	**2.463**
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(652)	(1.152)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**(652)**	**(1.152)**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	12	33
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**12**	**33**
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(60)	(60)
(-) Auditoria independente	(20)	(19)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(6)	(8)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(136)	(12)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(8)	(4)
(+/-) Outras receitas/despesas	(94)	(41)
Total de outras receitas/despesas	**(324)**	**(144)**
Resultado financeiro líquido	**1.609**	**1.200**
Resultado financeiro líquido acumulado	**1.609**	**1.200**
95% do resultado financeiro líquido acumulado	**1.529**	**1.140**
Rendimentos declarados	**-**	**545**
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	**-**	**(471)**
Rendimento líquido a pagar remanescente	**-**	**74**
% de distribuição sobre o resultado financeiro	**-**	**45,42%**

18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  a) As demonstrações financeiras;
  b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

19. Demandas judiciais

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

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22 registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

21. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 12 de julho de 2024, foi aprovado a não distribuição semestral de 95% de rendimento do Fundo, conforme exigido pela Lei 8.668 de junho de 1993, referente ao período de até 30/06/2024 para fins de reinvestimento deste montante em ativos imobiliários. Ainda que exigido por lei, tal deliberação tem validade regulamentar em decorrência do disposto no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014.

22. Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 28 de janeiro de 2025, foi deliberado:

(a) Aprovar a 2° (segunda) Emissão de Cotas, com valor nominal unitário de R$ 142,71 (cento e quarenta e dois reais e setenta e um centavos) para cada cota ("Cotas da 2° Emissão" ou "Cotas"), totalizando o montante aproximado de até R$ 5.000.130,27 (cinco milhões, cento e trinta reais e vinte e sete centavos). Os demais termos e condições serão descritos no suplemento constante do Anexo I a presente ata, sendo que as Cotas da 2° Emissão não serão objeto de registro na CVM, tendo em vista que estas serão emitidas mediante oferta privada nos termos do artigo 8° da Resolução CVM 160, destinadas aos investidores atuais e, portanto, não estão sujeitas às disposições aplicáveis às ofertas públicas de valores mobiliários previstas na Resolução CVM 160.

(b) Aprovar o pagamento à Administradora, pelo Fundo, do montante equivalente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais), referente aos serviços de implantação, controle e operacionalização da 2° (segunda) Emissão de Cotas que serão pagos após a primeira data de integralização.

(c) Deliberar sobre o pagamento extraordinário de rendimentos aos cotistas do Fundo nesta data, no valor total de R$ 5,07 (cinco reais e sete centavos) por cota, de acordo com o lucro caixa apurado até o momento pela Administradora, a ser realizado dia 31.01.2025.

Conforme instrumento particular do administrador, realizado em 30 de junho de 2025, em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, resolução n° 175, o fundo foi adaptado, passando a se chamar Mezzanino Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, além disso, a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor por eles subscrito no Fundo.

23. Outros assuntos

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

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

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