

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 contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 243OQ-001-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administração do
Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalvas

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 2023 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 dos assuntos descritos na seção intitulada “Base para opinião com ressalvas”, 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 2023, 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 ressalvas

Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) - Valores correspondentes

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), no montante de R\$ 1.227.660 mil, equivalente a 87,20% do seu patrimônio líquido. As demonstrações contábeis do Fundo, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, em 27 de julho de 2023, com abstenção de opinião devido a impossibilidade de obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre a adequação dos valores dos CRIs, bem como, incertezas relevantes em torno da sua realização, dado que aproximadamente 75% dos CRIs presentes na carteira apresentaram situação de inadimplência e estavam relacionados a projetos desenvolvidos por empresas que pertenciam ao mesmo grupo econômico e que, em período subsequente, apresentaram situação econômico-financeira que indicava provável incapacidade de cumprir com suas obrigações financeiras. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis do exercício corrente também incluiu modificação em decorrência do possível efeito desse assunto sobre a comparabilidade dos valores do exercício corrente e valores correspondentes e o resultado do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) - Valores correntes

Conforme na Nota Explicativa nº 5.a, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo investe em Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) no montante de R\$ 1.227.660 mil, correspondente a 87,20% do seu patrimônio líquido. Desse montante, aproximadamente R\$ 56.240 mil, o equivalente a 4% do patrimônio líquido do Fundo estavam inadimplentes. Considerando que os CRIs emitidos estão relacionados a projetos desenvolvidos por empresas que pertencem ou estão relacionadas a um mesmo grupo econômico, as quais, no decorrer do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, continuaram apresentando situação econômico-financeira que indicava provável incapacidade de cumprir com suas obrigações financeiras e considerando as incertezas em torno da realização desses CRIs, não foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitissem assegurar a razoabilidade dos valores desses CRIs em 31 de dezembro de 2023.

Defasagem das demonstrações contábeis auditadas dos Investimentos em cotas de Fundos de Investimento

Conforme Nota Explicativa nº 5.b às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detinha investimentos em cotas do R Cap 1810 Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo investido”) no montante de R\$ 26.635 mil, que representavam 1,89% do seu patrimônio líquido. As demonstrações contábeis do Fundo investido foram emitidas com defasagem superior a 60 dias da data base do Fundo, não sendo possível realizar outros procedimentos persuasivos para obter evidência de auditoria suficiência e apropriada sobre esse período de defasagem. Adicionalmente, as demonstrações contábeis do Fundo investido relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 foram emitidas com abstenção de opinião. Como consequência, não foi possível mensurar os possíveis efeitos na posição patrimonial e no resultado auferido do Fundo investido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 do Fundo.

Ênfase

Incerteza significativa relacionada com a continuidade operacional

Conforme nota explicativa nº 5.a às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detinha investimentos em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs no montante de 1.227.660 mil, correspondente a 87,20% do seu patrimônio líquido. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante de R\$ 674.432 mil, equivalente a 47,90% do patrimônio líquido do Fundo, foram renegociados e se encontram em período de carência de pagamento de juros e 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 a existência de incerteza relevante que poderá levantar dúvida significativa quanto a continuidade operacional do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reprovação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Conforme mencionado na nota explicativa nº 17, na Assembleia Geral de Cotistas de 05 de setembro de 2023 foi deliberada a reprovação das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto. 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.

Principais assuntos de auditoria

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.

Títulos e valores mobiliários – Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

(Conforme Nota Explicativa nº 5.b, “Títulos e valores mobiliários”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R\$ 109.805 mil, o equivalente a 7,80% de seu Patrimônio Líquido, investido em cotas de fundos de investimentos imobiliários – FII’s (“Fundos investidos”). Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos são a mensuração do valor justo, a existência e a realização deste ativo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** obtenção do valor da cota do Fundo investido na CVM, divulgado pelo Administrador na nossa data-base; **(iii)** validação da existência das cotas de fundo de investimento através da posição dos investimentos enviados pelo custodiante do Fundo investido; **(iv)** realizamos a auditoria do Fundo investido na data base de 31 de dezembro de 2023; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações contábeis registradas e divulgadas.

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

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 14 – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo destinou o montante de R\$ 116.559 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais, sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** 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 procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2023, são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 27 de julho de 2023, com abstenção de opinião, pelos assuntos mencionados no parágrafo “Base para opinião com ressalva - Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) - Valores correspondentes.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 concluímos 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.

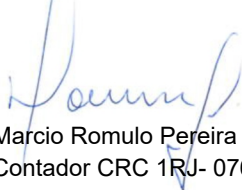
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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, 15 de julho de 2024

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



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ- 076774/O-7

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

ATIVO	2023	% PL	2022	% PL
Ativo circulante	1.408.543	100,05	477.731	33,58
Caixa e equivalentes de Caixa (Nota 4)	37.370	2,65	81.154	5,70
Disponibilidades	5	0,00	20	0,00
Operações Compromissadas	37.365	2,65	81.134	5,70
Ativos financeiros de natureza imobiliária	1.337.465	95,00	394.696	27,74
Certificado de Recebíveis Imobiliários (Nota 5.a)	1.227.660	87,20	301.977	21,22
Cotas de Fundos Imobiliários (Nota 5.b)	109.805	7,80	92.719	6,52
Valores a receber	33.708	2,39	1.881	0,13
Despesa antecipada	1	0,00	1	0,00
Outros valores a receber	33.707	2,39	1.880	0,13
Ativo não circulante	-	0,00	950.625	66,81
Ativos financeiros de natureza imobiliária	-	0,00	950.625	66,81
Certificados de Recebíveis Imobiliários (Nota 5.a)	-	0,00	950.625	66,81
TOTAL DO ATIVO	1.408.543	100,05	1.428.356	100,39
PASSIVO	2023	% PL	2022	% PL
Circulante	681	0,05	5.537	0,39
Taxa de gestão (Nota 10.a)	476	0,03	1.051	0,07
Taxa de administração (Nota 10.a)	95	0,01	210	0,01
Auditoria e custódia	56	0,00	28	0,00
Ordens de compra a pagar	28	0,00	146	0,01
IR a recolher	14	0,00	84	0,01
Outros valores a pagar	9	0,00	9	0,00
Taxa de escrituração	2	0,00	2	0,00
Taxa de performance (Nota 10.b)	1	0,00	4.007	0,28
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.407.862	100,00	1.422.819	101,06
Cotas integralizadas	1.401.059	99,52	1.386.397	97,44
Custo na emissão de cotas	(14.661)	(1,04)	-	-
Reserva de lucros	21.464	1,52	36.422	2,56
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.408.543	100,05	1.428.356	100,39

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	2023	2022
Ativos financeiros de natureza não imobiliária (Nota 4)	4.736	5.180
Resultado com operações compromissadas	4.736	5.180
Ativos financeiros de natureza imobiliária	110.005	281.151
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários (Nota 5.a)	96.549	290.311
Resultado com cotas de fundos imobiliários (Nota 5.b)	13.456	(9.160)
Outras receitas	6	-
Outras receitas/despesas	(13.145)	(27.871)
Taxa de gestão (Nota 10.a)	(8.169)	(13.175)
Taxa de administração (Nota 10.a)	(1.615)	(2.671)
Despesas com corretagem	(1.488)	-
Despesas com consultoria jurídica	(1.321)	(43)
Auditoria e custódia	(333)	(315)
Despesas com impostos	(102)	(3)
Taxa de fiscalização CVM	(57)	(61)
Taxa de escrituração	(29)	(191)
Despesas com banco liquidante	(20)	(14)
Taxa de performance (Nota 10.b)	-	(11.372)
Outras despesas	(11)	(26)
RESULTADO LIQUÍDO DO EXERCÍCIO	101.602	258.460

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Reserva</u> <u>de Lucros</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.375.061	(31.253)	1.343.808
Integralização de cotas no exercício	13.824	-	13.824
(-) Gastos com emissão de cotas	(2.487)	-	(2.487)
Resultado líquido do exercício	-	258.460	258.460
Dividendos pagos	-	(190.786)	(190.786)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.386.398	36.421	1.422.819
Resultado líquido do exercício	-	101.602	101.602
Dividendos pagos	-	(116.559)	(116.559)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.386.398	21.464	1.407.862

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado líquido do exercício	101.602	258.460
Resultado com cotas de fundos imobiliários (Nota 5.b)	(13.456)	9.160
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários (Nota 5.a)	(96.549)	(290.311)
Resultado líquido ajustado	(8.403)	(22.691)
Variações de ativos		
Certificado de recebíveis imobiliários	121.491	213.740
Cotas de fundos imobiliários	(3.630)	1.528
Demais valores a receber	(31.827)	(1.881)
Variações de passivos		
Taxa de administração	(115)	(68)
Taxa de gestão	(575)	(121)
Taxa de escrituração	-	2
Taxa de performance	(4.006)	1.607
Auditoria e custódia	28	12
IR a recolher	(70)	34
Outros valores a pagar	-	3
Ordens de compra a pagar	(118)	(8.312)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	72.775	183.853
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	-	13.824
Distribuição de rendimentos	(116.559)	(190.785)
Gastos com emissão de cotas	-	(2.488)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(116.559)	(179.449)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(43.784)	4.404
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	81.154	76.750
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	37.370	81.154
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(43.784)	4.404

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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

O Fundo destina-se a investidores profissionais, conforme definido pela regulamentação vigente.

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.

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 pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela administração do Fundo em 15 de julho de 2024, que autorizou sua divulgação.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”. Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”). Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele. As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

d. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

e. Demonstração do fluxo de caixa

Para fins de 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.

4 Caixa e Equivalentes de Caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata. O caixa e equivalente de caixa estão representados por:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Disponibilidades ⁽¹⁾	5	20
Aplicações financeiras ⁽²⁾	37.365	81.134
Total	37.370	81.154

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu receita de R\$ 4.736 com operações compromissadas (R\$ 5.180 em 2022).

⁽¹⁾ as disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

⁽²⁾ as aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Certificados de recebíveis imobiliários

O Fundo possui os seguintes certificados de recebíveis imobiliários:

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2023

Código IF	Emissor	Data vencimento final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor contábil	
20F0692684	OURINVEST SECURITIZADORA	15/06/2027	CDI + 7% a.a.	c, i, d		28	8.208	7.349
22F0791163	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2037	IPCA + 10% a.a.	a,b,c,d,e,k		5	2.400	2.480
22F0791367	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2037	IPCA + 15,88% a.a	a,b,c,d,e,k		6	1.600	1.646
20F0736267	FORTE SECURITIZADORA SA	20/12/2032	IGP-M + 9,3% a.a.	b, c, e, g		421	7.900	13.122
20F0736275	FORTE SECURITIZADORA SA	20/12/2032	IGP-M + 9,3% a.a..	g, e, c, b		424	9.720	12.349
20F0736290	FORTE SECURITIZADORA SA	20/12/2032	IGP-M 13,0% a.a.	c, b		425	3.080	4.222
21E0537591	FORTE SECURITIZADORA SA	20/04/2028	IGP-M + 10,0% a.a.	a, b, c, e, g		545	2.166	1.383
21E0537592	FORTE SECURITIZADORA SA	20/04/2028	IGP-M 15,0 % a.a.	a, b, c, e, g		546	240	161
21E0537594	FORTE SECURITIZADORA SA	20/04/2028	IGP-M 15,0 % a.a.	a, b, c, e, g		548	510	344
21F0190223	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2031	IGP-M + 9% a.a.	a, b, c, e, g		559	2.730	2.912
20G0684779	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h, d, g		447	26.757	31.398
20H0225980	FORTE SECURITIZADORA SA	20/07/2025	IPCA + 11,50% a.a.	a, e, g		450	5.000	5.505
21D0503169	FORTE SECURITIZADORA SA	20/04/2028	IPCA + 11% a.a.	a,b,d,g,i,j,k		524	192	73
21F0950048	FORTE SECURITIZADORA SA	20/12/2029	IPCA + 9,5% a.a.	a, b, c, e, g		575	28.792	27.183

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data vencimento final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor contábil	
21F0953751	FORTE SECURITIZADORA SA	20/08/2029	IPCA + 16,7% a.a.	a, b, c, e, g		564	6.612	6.550
21H0921856	FORTE SECURITIZADORA SA	20/09/2036	IPCA +10% a.a	a,b,c,d,e,k,m		615	200	231
21I0183215	FORTE SECURITIZADORA SA	20/01/2030	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g		638	46.524	34.331
21L1228732	FORTE SECURITIZADORA SA	20/12/2028	IPCA +10% a.a	a,d,e		699	1.234	1.153
21G0613844	BSI CAPITAL SECURITIZADORA SA	20/07/2025	IPCA + 11% a.a.	c, i, g		11	46.830	54.669
20G0684778	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h, g		445	15.000	16.238
21G0761891	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20/07/2026	IPCA + 7% a.a.	c, i		368	35.000	22.646
21D0503168	FORTE SECURITIZADORA SA	20/04/2028	IPCA + 9% a.a.	a, b, c, e, g		523	3.975	1.491
20B0817014	FORTE SECURITIZADORA SA	20/02/2030	IPCA + 8% a.a.	a, b, c, e, g		379	640	450
20B0817015	FORTE SECURITIZADORA SA	20/02/2030	IPCA + 8% a.a.	a, b, c, e, g		381	1.600	1.230
20D1003071	FORTE SECURITIZADORA SA	20/05/2030	IPCA + 7,5% a.a.	a, b, c, e		395	20.780	12.567
20D1003072	FORTE SECURITIZADORA SA	20/05/2030	IPCA + 7,5% a.a.	a, b, c, e		398	18.797	10.763
20D1003076	FORTE SECURITIZADORA SA	20/05/2030	IPCA +10,5% a.a	a,b,c,d,e,j		399	323	200
20D1003081	FORTE SECURITIZADORA SA	20/05/2030	IPCA +14,5% a.a	a,b,c,d,e,j		400	1.000	563
20F0736276	FORTE SECURITIZADORA SA	20/12/2032	IGP-M 9,25% a.a.	c, e		426	8.130	9.157
20G0684774	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h		438	5.000	6.279
20G0684775	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2025	IPCA +8% a.a	f,g,h		441	1.000	1.251
20G0684776	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h, g		443	16.500	18.514
20G0684823	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2025	IPCA + 16,00%a.a	c, f, h, d		439	500	682

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data vencimento final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor contábil	
20G0684828	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2025	IPCA + 16,0% a.a.	c, f, h, g		448	6.078	7.208
20H0225976	FORTE SECURITIZADORA SA	20/07/2025	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, e, g		449	2.534	2.382
20H0225977	FORTE SECURITIZADORA SA	20/07/2025	IPCA + 8,50% a.a.	a, e, g		451	8.950	8.879
20H0225978	FORTE SECURITIZADORA SA	20/07/2025	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, e, g		453	12.500	13.399
20H0225979	FORTE SECURITIZADORA SA	20/07/2025	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, e, g		455	13.512	12.586
20H0225981	FORTE SECURITIZADORA SA	20/07/2025	IPCA + 11,5% a.a.	a, e, g		452	4.950	5.353
20H0225982	FORTE SECURITIZADORA SA	20/07/2025	IPCA + 11,50% a.a.	a, b, e, g		454	12.500	16.117
20H0225983	FORTE SECURITIZADORA SA	20/07/2025	IPCA + 11,5% a.a.	a, b, e, g		456	13.513	17.280
20I0622245	FORTE SECURITIZADORA SA	20/11/2032	IPCA + 9,5% a.a.	a, b, c, e		413	7.000	6.397
20I0622269	FORTE SECURITIZADORA SA	20/11/2032	IPCA 17,83% a.a.	e, c, a		416	900	910
20I0622322	FORTE SECURITIZADORA SA	20/11/2032	IPCA + 17,8% a.a.	a, b, c, e, g		414	3.000	2.832
20I0622323	FORTE SECURITIZADORA SA	20/11/2032	IPCA + 9,5% a.a.	e, c, a		415	2.100	2.049
20L0504499	FORTE SECURITIZADORA SA	20/12/2025	IPCA + 8,6% a.a.	a, b, e, g		491	20.000	26.337
20L0504500	FORTE SECURITIZADORA SA	20/12/2025	IPCA + 8,6% a.a.	a, b, e, g		493	15.000	18.916
20L0505084	FORTE SECURITIZADORA SA	20/12/2027	IPCA + 12,6% a.a.	a, e, g		492	20.000	28.411
20L0505190	FORTE SECURITIZADORA SA	20/12/2027	IPCA + 12,6% a.a.	a, b, e, g		494	15.000	18.977
20L0592421	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2027	IPCA + 11,5%	a, b, c, e, g		487	2.100	1.489

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data vencimento final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor contábil	
20L0592423	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2027	IPCA + 19,5% a.a.	a, b, c, e, g		488	420	328
21A0796001	FORTE SECURITIZADORA SA	20/11/2031	IPCA + 8,3% a.a.	a, b, c, e, g		499	7.225	5.104
21A0796002	FORTE SECURITIZADORA SA	20/11/2031	IPCA + 12,1% a.a.	a, b, c, e, g		500	3.225	2.386
21A0796003	FORTE SECURITIZADORA SA	20/11/2031	IPCA + 8,25% a.a.	e, c, a		501	765	578
21A0796004	FORTE SECURITIZADORA SA	20/11/2031	IPCA + 12,08% a.a.	e, c, a		502	328	253
21B0656306	FORTE SECURITIZADORA SA	20/03/2026	IPCA + 14,5% a.a.	a, b, e, g		504	3.195	2.927
21B0718274	FORTE SECURITIZADORA SA	20/02/2031	INPC + 8,0% a.a.	a, b, c, e, g		507	3.010	2.484
21B0718276	FORTE SECURITIZADORA SA	20/02/2031	INPC + 12,0% a.a.	a, b, c, e, g		508	1.290	1.108
21C0529621	FORTE SECURITIZADORA SA	20/03/2031	IPCA + 9,2% a.a.	a, b, c, e, g		519	4.181	3.548
21C0529641	FORTE SECURITIZADORA SA	20/03/2031	IPCA + 11,0% a.a.	a, b, c, e, g		520	2.139	1.863
21C0678164	FORTE SECURITIZADORA SA	20/04/2031	IPCA + 9,0%	a, b, c, e, g		515	940	625
21C0678189	FORTE SECURITIZADORA SA	20/04/2031	IPCA 15,7% a.a.	a, b, c, e, g		516	1.560	1.255
21C0731381	HABITASEC SECURITIZADORA SA	25/02/2025	IPCA + 11,52% a.a.	a, b, c, e, g		240	2.425	1.511
21C0731447	HABITASEC SECURITIZADORA SA	25/02/2025	IPCA + 11,52% a.a.	a, b, c, e, g		241	16.084	11.330
21D0503170	FORTE SECURITIZADORA SA	20/04/2028	IPCA + 9% a.a.	a,b,c,d,e,j,k		525	1.145	530
21D0503171	FORTE SECURITIZADORA SA	20/04/2028	IPCA + 11% a.a.	a,b,c,d,e,j,k		526	383	181

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data vencimento final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor contábil	
21D0805847	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2029	IPCA + 10,2% a.a.	a, b, c, e, g		535	15.925	14.553
21D0805849	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2029	IPCA + 14% a.a.	a, b, c, e, g		536	16.275	14.845
21E0823441	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA	22/09/2036	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g		1	8.000	9.447
21F0569207	OURINVEST SECURITIZADORA	10/06/2036	IPCA + 9% a.a.	c, e, g		40	3.164	2.922
21F0569252	OURINVEST SECURITIZADORA	10/06/2036	IPCA + 17% a.a.	c, e, g		41	1.582	1.474
21F0950049	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2028	IPCA + 9,5% a.a.	a, b, c, e, g		576	2.831	2.608
21F0950050	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2028	IPCA + 14,5% a.a.	a, b, c, e, g		577	20.340	19.645
21F0950051	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2028	IPCA 9,50% a.a.	b, c, h		578	3.000	2.772
21F0950052	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2028	IPCA + 14,50% a.a.	b, h, c		579	2.000	1.745
21F0953750	FORTE SECURITIZADORA SA	20/08/2029	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g		563	16.625	14.476
21F0953754	FORTE SECURITIZADORA SA	20/08/2029	IPCA +16,65% a.a.	-		570	1.800	1.608
21F0966704	FORTE SECURITIZADORA SA	20/08/2029	IPCA +10% a.a.	a,b,c,d,h,k,n		569	4.200	3.802
21F1150243	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA	20/07/2028	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, c, e, g		2	5.250	4.853
21F1150244	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA	20/07/2028	IPCA 8,50% a.a.	h, c, a		4	4.200	3.913
21F1150245	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA	20/07/2028	IPCA +8,5%a.a.	a,c,d,e,h		6	1.750	1.696
21F1150247	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA	20/07/2028	IPCA + 13,50% a.a.	h, c, a		3	2.250	2.085

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data vencimento final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor contábil	
21F1150248	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA	20/07/2028	IPCA 13,50% a.a.	h, c		5	1.800	1.662
21F1150249	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA	20/07/2028	IPCA +13,5%a.a	a,c,d,e,h		7	750	722
21G0064620	FORTE SECURITIZADORA SA	20/07/2026	IPCA + 10% a.a.	e, i, g		584	27.504	33.936
21G0511750	FORTE SECURITIZADORA SA	20/01/2029	IPCA + 9% a.a.	a, b, c, g, e		586	37.420	32.955
21G0511751	FORTE SECURITIZADORA SA	20/01/2029	IPCA + 15,7% a.a.	a, b, c, e, g		587	17.333	15.716
21G0613884	BSI Capital Securitizadora S/A	20/07/2025	IPCA +10,5% a.a	c,d,e,k,l,m		12	43.000	45.669
21G0613961	BSI Capital Securitizadora S/A	20/07/2025	IPCA + 10,50% a.a	c,d,e,k,m		13	12.000	12.199
21G0785091	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21/07/2031	IPCA + 8% a.a.	a, b, c, i, g		314	25.548	23.155
21H0042096	FORTE SECURITIZADORA SA	20/07/2029	IPCA + 9,5% a.a.	i, a, b, c, e, g		606	24.857	23.677
21H0042097	FORTE SECURITIZADORA SA	20/07/2029	IPCA 14,5% a.a.	i, a, b, c, e, g		607	14.895	14.923
21H0149980	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22/08/2024	IPCA + 9% a.a.	c, a, b, e, g		311	5.776	5.513
21H0151404	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22/08/2024	IPCA +9% a.a	-		318	9.000	9.111
21H0151432	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22/08/2024	IPCA +9% a.a	-		337	10.000	10.385
21H0769214	FORTE SECURITIZADORA SA	20/08/2026	IPCA + 9,3% a.a.	c, e, g		598	20.829	12.795
21H0769216	FORTE SECURITIZADORA SA	20/08/2026	IPCA + 10,5% a.a.	c, e, g		599	26.200	18.011
21H0769217	FORTE SECURITIZADORA SA	20/08/2026	IPCA 9,25% a.a.	h, i, c,		600	6.339	3.895
21H0769218	FORTE SECURITIZADORA SA	20/08/2026	IPCA 10,50% a.a.	c, h, i,		601	9.507	6.813
21H0769219	FORTE SECURITIZADORA SA	20/08/2026	IPCA +9,25%a.a	d,e,i,n,o		602	3.168	1.739

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data vencimento final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor contábil	
21H0769220	FORTE SECURITIZADORA SA	20/08/2026	IPCA +10,5%a.a	d,e,i,n,o		603	4.749	2.923
21H0853779	FORTE SECURITIZADORA SA	20/08/2036	IPCA + 7,5% a.a.	a, b, c, e, g		588	12.562	6.372
21H0853780	FORTE SECURITIZADORA SA	20/08/2036	IPCA 11,5% a.a.	a, b, c, e, g		589	4.188	2.568
21H0921848	FORTE SECURITIZADORA SA	20/09/2031	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g		608	12.954	13.475
21H0921850	FORTE SECURITIZADORA SA	20/09/2031	IPCA + 15% a.a.	a, b, c, e, g		609	3.300	3.613
21H0921851	FORTE SECURITIZADORA SA	20/09/2031	IPCA + 10,00 % a.a.	e, a		610	2.786	3.388
21H0921852	FORTE SECURITIZADORA SA	20/09/2031	IPCA + 15,00% a.a.	a, e, b, c,		611	699	852
21H0921855	FORTE SECURITIZADORA SA	20/09/2031	IPCA +10% a.a	a,b,c,d,e,k,m		614	805	857
21H1029300	FORTE SECURITIZADORA SA	20/02/2034	IPCA + 9% a.a.	c, e		616	38.500	46.292
21H1029302	FORTE SECURITIZADORA SA	20/02/2034	IPCA + 12,3% a.a.	c, e,		617	16.500	20.281
21H1029303	FORTE SECURITIZADORA SA	20/02/2034	IPCA +9% a.a	d,h		618	6.182	7.268
21H1029304	FORTE SECURITIZADORA SA	20/02/2034	IPCA +12,34%a.a	d,h		619	2.648	3.432
21H1029305	FORTE SECURITIZADORA SA	20/02/2034	IPCA 9,00% a.a.	d, h, c,		620	29.024	36.401
21H1029306	FORTE SECURITIZADORA SA	20/02/2034	IPCA + 12,34% a.a.	c,d,e		621	12.438	16.016
21I0183216	FORTE SECURITIZADORA SA	20/01/2030	IPCA + 13,34% a.a.	a, c, d, h, i		639	13.071	9.930
21J0068517	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22/01/2025	IPCA + 9,00% a.a.	i, e, a		368	11.856	11.425
21J0070422	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22/01/2025	IPCA +9% a.a	-		369	10.547	10.769

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data vencimento final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor contábil	
21J0071738	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22/01/2025	IPCA +9% a.a	-		370	10.547	10.955
21J0072017	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22/01/2025	IPCA + 9,00% a.a.	Não há garantias		389	1.500	1.558
21J0856192	FORTE SECURITIZADORA SA	20/04/2029	IPCA + 10% a.a.	i, a, b, c, e, g		649	13.419	10.859
21J0856224	FORTE SECURITIZADORA SA	20/04/2029	IPCA + 17,5% a.a.	i, a, b, c, e, g		650	4.623	3.833
21J0989453	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA	20/10/2032	IPCA + 11%	c, e		19	29.928	37.638
21J0989842	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA	20/10/2032	IPCA + 15,2% a.a.	c, e		20	10.873	14.202
21K0732283	TRUE SECURITIZADORA	14/11/2033	IPCA + 9% a.a.	a, c, e, g		441	7.606	8.698
22A0933905	FORTE SECURITIZADORA SA	20/01/2032	IPCA +10% a.a	a,c,d,e		701	3.540	2.981
22A0933906	FORTE SECURITIZADORA SA	20/01/2032	IPCA +15% a.a	a,c,d,e		702	840	725
22B0939300	OPEA Securitizadora S.A.	15/02/2028	IPCA +9% a.a	a,d,g,h,i		427	3.225	3.530
22B0939310	OPEA Securitizadora S.A.	16/07/2029	IPCA +13% a.a	a,d,g,h,i		486	2.150	2.405
22F0790261	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2037	IPCA +10% a.a	a,d,e		1	3.000	2.495
22F0790692	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2037	IPCA +15,9% a.a	a,d,e		2	400	337
22F0791060	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2037	IPCA +15,9% a.a	a,d,e		4	1.400	1.258
22F0791061	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2037	IPCA + 10,00 % a.a.	c,d,k		7	717	730
22F0791091	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2037	IPCA + 15,88% a.a	c,d,k		8	471	479
22F0791366	FORTE SECURITIZADORA SA	20/06/2037	IPCA +10% a.a	a,d,e		3	2.100	1.885

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data vencimento final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor contábil
23E2052806	Travessia Securitizadora S.A	15/06/2033	IPCA + 10,00 % a.a.	c, h,		1 3.000	2.142
23J1092517	BSI Capital Securitizadora S/A	20/07/2025	IPCA + 11,15%	d,e,i,j,k,n		20 15.000	15.143
Total						1.239.158	1.227.660

Em 31 de dezembro de 2022

Código IF	Emissor	Data Vencimento Final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor Contábil
21G0613844	Bsi Capital Securitizadora S/A	20.07.2025	IPCA + 11% a.a.	c, i, g	11	46.480	66.629
21H1029300	Forte Securitizadora S/A	20.02.2034	IPCA + 9% a.a.	c, e	616	38.500	40.597
20G0684774	Forte Securitizadora S/A	20.06.2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h	438	5.000	5.834
21H0769216	Forte Securitizadora S/A	20.08.2026	IPCA + 10,5% a.a.	c, e, g	599	26.200	29.623
21I0183215	Forte Securitizadora S/A	20.01.2030	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g	638	46.524	44.357
20H0225976	Forte Securitizadora S/A	20.07.2025	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, e, g	449	2.534	3.100

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data Vencimento Final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor Contábil
20L0504499	Forte Securitizadora S/A	20.12.2025	IPCA + 8,6% a.a.	a, b, e, g	491	20.000	23.863
20H0225980	Forte Securitizadora S/A	20.07.2025	IPCA + 11,50% a.a.	a, e, g	450	3.870	4.690
20L0505084	Forte Securitizadora S/A	20.12.2027	IPCA + 12,6% a.a.	a, e, g	492	20.000	24.076
21H1029302	Forte Securitizadora S/A	20.02.2034	IPCA + 12,3% a.a.	c, e,	617	16.500	17.376
21H0769214	Forte Securitizadora S/A	20.08.2026	IPCA + 9,3% a.a.	c, e, g	598	20.829	23.542
21J0989453	Base Securitizadora S/A	20.10.2032	IPCA + 11%	c, e	19	29.928	32.905
21F0950048	Forte Securitizadora S/A	20.06.2028	IPCA + 9,5% a.a.	a, b, c, e, g	575	27.964	27.264
21G0511750	Forte Securitizadora S/A	20.01.2029	IPCA + 9% a.a.	a, b, c, g, e	586	37.420	31.495
21J0068517	Virgo Cia de Securitização	22.01.2025	IPCA + 9,00% a.a.	i, e, a	368	11.856	10.892
21G0064620	Forte Securitizadora S/A	20.07.2026	IPCA + 10% a.a.	e, i, g	584	27.504	30.552
20F0736267	Forte Securitizadora S/A	20.12.2032	IGP-M + 9,3% a.a.	b, c, e, g	421	7.900	10.599
21G0761891	Rb Capital Cia de Securitização	20.07.2026	IPCA + 7% a.a.	c, i	368	33.500	30.282
20D1003071	Forte Securitizadora S/A	20.05.2030	IPCA + 7,5% a.a.	a, b, c, e	395	19.690	14.753

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data Vencimento Final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor Contábil
21H0921848	Forte Securitizadora S/A	20.09.2031	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g	608	12.954	21.794
21H0149980	Virgo Cia de Securitização	22.08.2024	IPCA + 9% a.a.	c, a, b, e, g	311	5.776	6.017
21H0042096	Forte Securitizadora S/A	20.07.2029	IPCA + 9,5% a.a.	i, a, b, c, e, g	606	24.857	22.970
21G0785091	Virgo Cia de Securitização	21.07.2031	IPCA + 8% a.a.	a, b, c, i, g	314	23.826	22.010
21F0953750	Forte Securitizadora S/A	20.08.2029	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g	563	16.625	16.481
21C0731447	Habitasec Securitizadora S/A	25.02.2025	IPCA + 11,52% a.a.	a, b, c, e, g	241	16.084	18.094
21F0950050	Forte Securitizadora S/A	20.06.2028	IPCA + 14,5% a.a.	a, b, c, e, g	577	16.640	15.354
21D0805847	Forte Securitizadora S/A	20.06.2029	IPCA + 10,2% a.a.	a, b, c, e, g	535	15.925	15.820
21G0511751	Forte Securitizadora S/A	20.01.2029	IPCA + 15,7% a.a.	a, b, c, e, g	587	17.333	15.122
21D0805849	Forte Securitizadora S/A	20.06.2029	IPCA + 14% a.a.	a, b, c, e, g	536	16.275	14.683
21H0042097	Forte Securitizadora S/A	20.07.2029	IPCA 14,5% a.a.	i, a, b, c, e, g	607	14.895	14.356
21I0183216	Forte Securitizadora S/A	20.01.2030	IPCA + 13,34% a.a.	a, c, d, h, i	639	13.071	13.574
21J0856192	Forte Securitizadora S/A	20.04.2029	IPCA + 10% a.a.	i, a, b, c, e, g	649	13.419	13.548
21K0732283	True Securitizadora	14.11.2033	IPCA + 9% a.a.	a, c, e, g	441	7.606	12.431
21J0989842	Base Securitizadora S/A	20.10.2032	IPCA + 15,2% a.a.	c, e	20	10.873	11.954

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data Vencimento Final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor Contábil
21F1150243	Base Securitizadora S/A	20.07.2028	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, c, e, g	2	5.250	5.008
21H0853779	Forte Securitizadora S/A	20.08.2036	IPCA + 7,5% a.a.	a, b, c, e, g	588	12.562	9.542
20I0622245	Forte Securitizadora S/A	20.11.2032	IPCA + 9,5% a.a.	a, b, c, e	413	7.000	7.084
21F0953751	Forte Securitizadora S/A	20.08.2029	IPCA + 16,7% a.a.	a, b, c, e, g	564	6.612	7.481
20L0483915	Forte Securitizadora S/A	20.04.2026	IGP-M + 10,5% a.a.	a, b, c, e, g	479	4.200	3.042
21E0823441	Base Securitizadora S/A	22.09.2036	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, e, g	1	8.000	8.937
20G0684823	Forte Securitizadora S/A	20.06.2025	IPCA + 16,00% a.a.	c, f, h, d	439	500	430
21J0856224	Forte Securitizadora S/A	20.04.2029	IPCA + 17,5% a.a.	i, a, b, c, e, g	650	7.323	7.125
21A0796001	Forte Securitizadora S/A	20.11.2031	IPCA + 8,3% a.a.	a, b, c, e, g	499	7.225	6.413
22F0790261	Forte Securitizadora S/A	20.06.2037	IPCA + 10% a.a.	a, d, e	1	3.000	4.144
20L0483917	Forte Securitizadora S/A	20.04.2026	IGP-M + 16% a.a.	a, b, c, e, g	480	2.800	1.890
21F1150247	Base Securitizadora S/A	20.07.2028	IPCA + 13,50% a.a.	h, c, a	3	2.250	2.148
22F0790692	Forte Securitizadora S/A	20.06.2037	IPCA + 15,9% a.a.	a, d, e	2	2.000	2.820

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data Vencimento Final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor Contábil
20F0736290	Forte Securitizadora S/A	20.12.2032	IGP-M 13,0% a.a.	c, b	425	3.080	4.123
21H0921850	Forte Securitizadora S/A	20.09.2031	IPCA + 15% a.a.	a, b, c, e, g	609	3.300	3.176
20I0622269	Forte Securitizadora S/A	20.11.2032	IPCA 17,83% a.a.	e, c, a	416	900	979
21H0853780	Forte Securitizadora S/A	20.08.2036	IPCA 11,5% a.a.	a, b, c, e, g	589	4.188	3.808
21C0731381	Habitasec Securitizadora S/A	25.02.2025	IPCA + 11,52% a.a.	a, b, c, e, g	240	3.425	3.801
21C0529621	Forte Securitizadora S/A	20.03.2031	IPCA + 9,2% a.a.	a, b, c, e, g	519	4.181	3.734
20F0692684	Ourinvest Securitizadora	15.06.2027	CDI + 7% a.a.	c, i, d	28	4.108	3.600
22A0933905	Forte Securitizadora S/A	20.01.2032	IPCA + 10% a.a.	a,c,d,e	701	3.540	3.520
21B0656306	Forte Securitizadora S/A	20.03.2026	IPCA + 14,5% a.a.	a, b, e, g	504	3.195	3.252
21A0796002	Forte Securitizadora S/A	20.11.2031	IPCA + 12,1% a.a.	a, b, c, e, g	500	3.225	2.956
21C0678164	Forte Securitizadora S/A	20.04.2031	IPCA + 9,0%	a, b, c, e, g	515	3.640	3.020
21F0569207	Ourinvest Securitizadora	10.06.2036	IPCA + 9% a.a.	c, e, g	40	3.164	2.974
21F0190223	Forte Securitizadora S/A	20.06.2031	IGP-M + 9% a.a.	a, b, c, e, g	559	2.730	2.880
21B0718274	Forte Securitizadora S/A	20.02.2031	INPC + 8,0% a.a.	a, b, c, e, g	507	3.010	2.726
22B0939300	Opea Securitizadora S/A	15.02.2028	IPCA + 9% a.a.	a,d,g,h,i	427	2.355	2.495

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data Vencimento Final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor Contábil
21I0887723	Forte Securitizadora S/A	20.03.2025	IPCA + 10% a.a.	a, b, c, f, e, g	640	3.400	2.416
22A0933906	Forte Securitizadora S/A	20.01.2032	IPCA +15% a.a.	a,c,d,e	702	2.360	2.397
22B0939310	Opea Securitizadora S/A	16.07.2029	IPCA +13% a.a.	a,d,g,h,i	486	2.150	2.251
20H0206725	Forte Securitizadora S/A	20.07.2024	IPCA + 9,5% a.a.	a, b, c, e, g	391	4.841	1.414
21C0529641	Forte Securitizadora S/A	20.03.2031	IPCA + 11,0% a.a.	a, b, c, e, g	520	2.139	2.098
21D0503168	Forte Securitizadora S/A	20.04.2028	IPCA + 9% a.a.	a, b, c, e, g	523	2.909	1.632
21E0537591	Forte Securitizadora S/A	20.04.2028	IGP-M + 10,0% a.a.	a, b, c, e, g	545	2.166	1.980
20B0817014	Forte Securitizadora S/A	20.02.2030	IPCA + 8% a.a.	a, b, c, e, g	379	640	553
21I0888511	Forte Securitizadora S/A	20.03.2025	IPCA + 14,4% a.a.	a, b, c, f, e, g	641	2.600	1.873
20L0592421	Forte Securitizadora S/A	20.06.2027	IPCA + 11,5%	a, b, c, e, g	487	2.100	1.685
21F0569252	Ourinvest Securitizadora	10.06.2036	IPCA + 17% a.a.	c, e, g	41	1.582	1.500
21C0678189	Forte Securitizadora S/A	20.04.2031	IPCA 15,7% a.a.	a, b, c, e, g	516	1.560	1.489
21B0718276	Forte Securitizadora S/A	20.02.2031	INPC + 12,0% a.a.	a, b, c, e, g	508	1.290	1.229
21L1228732	Forte Securitizadora S/A	20.12.2028	IPCA +10% a.a.	a,d,e	699	934	1.000
20H0206727	Forte Securitizadora S/A	20.07.2024	IPCA + 17,50% a.a.	a, c, e, g	390	1.800	457

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data Vencimento Final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor Contábil
20D1003081	Forte Securitizadora S/A	20.05.2030	IPCA +14,5% a.a.	a,b,c,d,e,j	400	1.000	761
21E0537592	Forte Securitizadora S/A	20.04.2028	IGP-M 15,0 % a.a.	a, b, c, e, g	546	240	225
20L0592423	Forte Securitizadora S/A	20.06.2027	IPCA + 19,5% a.a.	a, b, c, e, g	488	420	355
20D1003076	Forte Securitizadora S/A	20.05.2030	IPCA +10,5% a.a.	a,b,c,d,e,j	399	323	249
21D0503171	Forte Securitizadora S/A	20.04.2028	IPCA +11% a.a.	a,b,c,d,e,j,k	526	216	157
21H1029305	Forte Securitizadora S/A	20.02.2034	IPCA 9,00% a.a.	d, h, c,	620	29.024	30.900
21H1029306	Forte Securitizadora S/A	20.02.2034	IPCA + 12,34% a.a.	c,d,e	621	12.438	14.122
21H0151432	Virgo Cia de Securitização	22.08.2024	IPCA +9% a.a.	-	337	10.000	9.693
21J0070422	Virgo Cia de Securitização	22.01.2025	IPCA +9% a.a.	-	369	10.547	10.266
20H0225977	Forte Securitizadora S/A	20.07.2025	IPCA + 8,50% a.a.	a, e, g	451	8.950	10.757
21G0613884	Bsi Capital Securitizadora S/A	20.07.2025	IPCA +10,5% a.a.	c,d,e,k,l,m	12	18.000	17.782
21H0769217	Forte Securitizadora S/A	20.08.2026	IPCA 9,25% a.a.	h, i, c,	600	6.339	6.775
21H0769218	Forte Securitizadora S/A	20.08.2026	IPCA 10,50% a.a.	c, h, i,	601	9.507	13.412
22F0791060	Forte Securitizadora S/A	20.06.2037	IPCA +15,9% a.a.	a,d,e	4	1.400	1.357

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data Vencimento Final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor Contábil
22F0791366	Forte Securitizadora S/A	20.06.2037	IPCA +10% a.a.	a,d,e	3	2.100	2.024
21H0921856	Forte Securitizadora S/A	20.09.2031	IPCA +10% a.a.	a,b,c,d,e,k,m	615	200	196
21H0921855	Forte Securitizadora S/A	20.09.2031	IPCA +10% a.a.	a,b,c,d,e,k,m	614	805	761
20F0736275	Forte Securitizadora S/A	20.12.2032	IGP-M + 9,3% a.a.	g, e, c, b	424	9.720	11.362
21J0071738	Virgo Cia de Securitização	22.01.2025	IPCA +9% a.a.	-	370	9.158	9.104
21D0503170	Forte Securitizadora S/A	20.04.2028	IPCA +9% a.a.	a,b,c,d,e,j,k	525	645	465
21H1029303	Forte Securitizadora S/A	20.02.2034	IPCA +9% a.a.	d,h	618	6.182	6.088
21H1029304	Forte Securitizadora S/A	20.02.2034	IPCA +12,34%a.a	d,h	619	2.648	2.806
21H0769220	Forte Securitizadora S/A	20.08.2026	IPCA +10,5%a.a	d,e,i,n,o	603	4.749	4.799
21H0769219	Forte Securitizadora S/A	20.08.2026	IPCA +9,25%a.a	d,e,i,n,o	602	3.168	3.097
20L0483924	Forte Securitizadora S/A	20.04.2026	IGPM +16%a.a	a,b,c,d,e,k	479	2.000	1.958
20L0483921	Forte Securitizadora S/A	20.04.2026	IGP-M 16,00% a.a.	e, a	482	3.368	2.188
20L0483923	Forte Securitizadora S/A	20.04.2026	IGPM +10,47%a.a	a,b,c,d,e,k	483	3.000	2.909
20L0483919	Forte Securitizadora S/A	20.04.2026	IGP-M 10,47% a.a.	e, a	481	5.050	3.252
21F1150245	Base Securitizadora S/A	20.07.2028	IPCA +8,5%a.a	a,c,d,e,h	6	1.750	1.725

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data Vencimento Final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor Contábil
21F1150249	Base Securitizadora S/A	20.07.2028	IPCA +13,5%a.a	a,c,d,e,h	7	750	740
21F0953754	Forte Securitizadora S/A	20.08.2029	IPCA +16,65% a.a.	-	570	1.800	1.807
21F0966704	Forte Securitizadora S/A	20.08.2029	IPCA +10% a.a.	a,b,c,d,h,k,n	569	4.200	4.190
20I0622322	Forte Securitizadora S/A	20.11.2032	IPCA + 17,8% a.a.	a, b, c, e, g	414	3.000	3.054
20H0225981	Forte Securitizadora S/A	20.07.2025	IPCA + 11,5% a.a.	a, e, g	452	4.950	5.955
20H0225982	Forte Securitizadora S/A	20.07.2025	IPCA + 11,50% a.a.	a, b, e, g	454	12.500	16.879
20H0225978	Forte Securitizadora S/A	20.07.2025	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, e, g	453	12.500	14.627
20L0505190	Forte Securitizadora S/A	20.12.2027	IPCA + 12,6% a.a.	a, b, e, g	494	15.000	16.999
20L0504500	Forte Securitizadora S/A	20.12.2025	IPCA + 8,6% a.a.	a, b, e, g	493	15.000	19.852
20D1003072	Forte Securitizadora S/A	20.05.2030	IPCA + 7,5% a.a.	a, b, c, e	398	18.797	13.422
20G0684828	Forte Securitizadora S/A	20.06.2025	IPCA + 16,0% a.a.	c, f, h, g	448	6.078	7.144
20G0684779	Forte Securitizadora S/A	20.06.2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h, d, g	447	26.757	27.537

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data Vencimento Final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor Contábil
20H0225983	Forte Securitizadora S/A	20.07.2025	IPCA + 11,5% a.a.	a, b, e, g	456	13.513	15.724
20H0225979	Forte Securitizadora S/A	20.07.2025	IPCA + 8,5% a.a.	a, b, e, g	455	13.512	15.710
20F0736276	Forte Securitizadora S/A	20.12.2032	IGP-M 9,25% a.a.	c, e	426	8.130	8.540
21E0537594	Forte Securitizadora S/A	20.04.2028	IGP-M 15,0 % a.a.	a, b, c, e, g	548	510	480
20B0817015	Forte Securitizadora S/A	20.02.2030	IPCA + 8% a.a.	a, b, c, e, g	381	1.600	1.395
21F0950049	Forte Securitizadora S/A	20.06.2028	IPCA + 9,5% a.a.	a, b, c, e, g	576	2.759	2.582
21F0950052	Forte Securitizadora S/A	20.06.2028	IPCA + 14,50% a.a.	b, h, c	579	1.600	1.484
20H0206729	Forte Securitizadora S/A	20.07.2024	IPCA + 17,50% a.a.	e, c, g	394	1.180	476
21F0950051	Forte Securitizadora S/A	20.06.2028	IPCA 9,50% a.a.	b, c, h	578	3.000	2.983
20H0206726	Forte Securitizadora S/A	20.07.2024	IPCA + 9,47% a.a.	e, c, a	391	1.770	692
21A0796003	Forte Securitizadora S/A	20.11.2031	IPCA + 8,25% a.a.	e, c, a	501	765	654
21A0796004	Forte Securitizadora S/A	20.11.2031	IPCA + 12,08% a.a.	e, c, a	502	328	289
20I0622323	Forte Securitizadora S/A	20.11.2032	IPCA + 9,5% a.a.	e, c, a	415	2.100	2.275

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código IF	Emissor	Data Vencimento Final	Remuneração	Garantias	Série	Quantidade	Valor Contábil
20G0684776	Forte Securitizadora S/A	20.06.2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h, g	443	16.500	18.337
21H0921851	Forte Securitizadora S/A	20.09.2031	IPCA + 10,00 % a.a.	e, a	610	2.786	3.124
21H0921852	Forte Securitizadora S/A	20.09.2031	IPCA + 15,00% a.a.	a, e, b, c,	611	699	686
20G0684778	Forte Securitizadora S/A	20.06.2025	IPCA + 8,0% a.a.	c, f, h, g	445	13.900	15.318
21F1150248	Base Securitizadora S/A	20.07.2028	IPCA 13,50% a.a.	h, c	5	1.800	1.678
21F1150244	Base Securitizadora S/A	20.07.2028	IPCA 8,50% a.a.	h, c, a	4	4.200	3.980
21H0151404	Virgo Cia de Securitização	22.08.2024	IPCA +9% a.a.	-	318	9.000	9.632
20G0684775	Forte Securitizadora S/A	20.06.2025	IPCA +8% a.a.	f,g,h	441	1.000	1.093
Total						1.202.523	1.252.602

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Garantias:

- (a) Fiança
- (b) Coobrigação
- (c) Fundo
- (d) Cessão fiduciária de direitos creditórios
- (e) Alienação fiduciária de cotas
- (f) Seguro
- (g) Cessão fiduciária de conta vinculada
- (h) Alienação fiduciária de ações
- (i) Hipoteca / Alienação fiduciária de imóveis
- (j) Aval
- (k) Fundo de Obras
- (l) Fundo Pré-Operacional
- (m) Fundo de Despesas
- (n) Fundos de Juros
- (o) Garantias Imobiliárias

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Lastro:

(1) – Compromisso de compra e venda

(2) – Debêntures

(3) – Cédula de crédito bancário

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), 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.

A movimentação dos CRIs durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão assim demonstradas:

Descrição	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	1.252.602	1.176.031
Aquisição	136.347	229.134
Rendas	96.549	290.311
Amortização/rendimentos recebidos/vendas	(225.975)	(441.062)
Valores a receber	(31.863)	(1.812)
Saldo final	1.227.660	1.252.602

Em 05 de maio de 2023, a Administradora, por meio de fato relevante, comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado conforme segue:

Diante do inadimplemento do cumprimento das obrigações pecuniárias dos Certificados Recebíveis Imobiliários de emissão da Forte Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.979.898/0001-70 (“CRI” e “Emissora”, respectivamente), referente aos Instrumentos Financeiros (“IF”) abaixo listados, em 04 de maio de 2023, a FORTE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conj. 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 12.979.898/0001-70 (“Emissora” e/ou “Emissora”), publicou a Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“AGT”) realizada em 03/05/2023.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Operação	Série	IF
Aquan Prime	563	21F0953750
Aquan Prime	564	21F0953751
Aquan Prime	569	21F0966704
Aquan Prime	570	21F0953754
GVI	575	21F0950048
GVI	576	21F0950049
GVI	577	21F0950050
GVI	578	21F0950051
GVI	579	21F0950052
GPK II	584	21G0064620
Gramado BV	699	21L1228732

Nas deliberações aprovadas da AGT constam as seguintes pautas, conforme aplicável:

(i) a exigência da Recompra Total dos Créditos Imobiliários, Declaração de Vencimento Antecipado Total das Debêntures e Recompra Total e Vencimento Antecipado da CCB nos termos dos Documentos da Operação, observado que, caso o risco de perecimento imediato dos direitos e bens vinculados ao Patrimônio Separado podendo ser necessária a exigência, pela Emissora, da Recompra Total dos Créditos Imobiliários anteriormente à realização da Assembleia, a eventual aprovação dos Titulares dos CRI dar-se-á em caráter retroativo e de ratificação;

(ii) (a) o ajuizamento de ação de execução de título executivo extrajudicial em face da Cedente, Devedora, Devedora Solidária e/ou dos Fiadores, com o objetivo de demandar o cumprimento da obrigação de pagar o Valor da Recompra Total, Valor da Recompra Total e o Valor de Resgate das Debêntures por Vencimento Antecipado e/ou Valor de Liquidação das Debêntures; (b) a excussão das Garantias; (c) a defesa da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, no âmbito de eventual processo de recuperação judicial ou de falência da Cedente e/ou da Fiadora; (d) a defesa da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, no âmbito de eventual procedimento arbitral requerido pela Cedente e/ou pela Fiadora ou pela Securitizadora; e (e) caso seja identificada qualquer conduta criminosa por parte de qualquer dos sócios e/ou membros da administração da Cedente e/ou pela Fiadora e/ou por qualquer dos membros de seu grupo econômico, o pedido de instauração de inquérito policial, bem como da representação junto ao Ministério Público competente ou do ajuizamento de queixa-crime, observado que, caso o risco de perecimento imediato dos direitos e bens vinculados ao Patrimônio Separado torne necessária a adoção, pela Emissora, de qualquer das medidas acima listadas, anteriormente à realização da Assembleia, a eventual aprovação dos Titulares dos CRI dar-se-á em caráter retroativo e de ratificação;

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) a contratação do Escritório de Advocacia Sérgio Bermudes, na qualidade de assessor legal que irá representar a Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, nos atos indicados nos itens (i) e (ii) acima, conforme proposta de honorários, observado que, caso o risco de perecimento imediato dos direitos e bens vinculados ao Patrimônio Separado torne necessária a adoção, pela Emissora, de qualquer das medidas listadas no item (iii) acima, anteriormente à realização da Assembleia, a eventual aprovação dos Titulares dos CRI dar-se-á em caráter retroativo e de ratificação;

(iv) a autorização prévia para eventual contratação, a exclusivo critério da Securitizadora: (a) de assessor legal com notórios conhecimento e experiência para eventuais pleitos de natureza criminal que se façam necessários; e (b) de empresa especializada em serviços de investigação patrimonial e de eventuais não-conformidades relacionadas à Cedente, Devedora, Devedora Solidária e/ou aos Fiadores com notória experiência;

(v) o procedimento de prestação de contas referentes às despesas incorridas na administração e na defesa do Patrimônio Separado;

(vi) a autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI, inclusive, mas sem limitação, o ajuizamento de ação de execução de qualquer dos Documentos da Operação, e/ou a excussão de qualquer das Garantias.

b) Cotas de fundos imobiliários

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

Fundos	Instituição administradora	31.12.2023		31.12.2022	
		Qtde	Valor	Qtde	Valor
FII - Devant Fundos de FII (a)	Banco Daycoval S.A	6.313.610	52.277	631.361	46.089
Leste Riva Equity Preferencial I (b)	Genial Investimentos	90.000	9.630	90.000	9.660
R Cap 1810 Fundo de Fundos (c)	Monetar DTVM	280.000	26.635	280.000	26.880
FII IC Loteamentos (d)	Vórtx DTVM	100.000	10.108	100.000	10.090
Devant Properties - DPR011 (e)	Banco Daycoval S.A	99.070	805		
Devant Properties - DPR012 (e)	Banco Daycoval S.A	103.500	10.350		
Total		6.986.180	109.805	1.101.361	92.719

(a) O Fundo de Investimento imobiliário - 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,

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(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. As demonstrações contábeis do fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas sem alteração de opinião, publicada em 22 de março de 2024.

(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. As demonstrações contábeis do fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas, sem alteração de opinião, publicado em 28 de março de 2024.

(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. As demonstrações contábeis do fundo referente ao exercício findo em 30 de junho de 2023 foram emitidas em 25 de setembro de 2023 com a seguinte abstenção de opinião:

“Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía investimentos no Talismã Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Talismã FIP”), no montante de R\$ 277.849 mil, equivalentes a 95,95% do patrimônio líquido do Fundo. O Talismã FIP teve suas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022 auditadas por outros auditores, que emitiram relatório de auditoria em 29 de maio de 2023, contendo o seguinte parágrafo para abstenção de opinião: “(i) Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui investimento em ações da companhia fechada “Circuito de Compras de São Paulo SPE S.A” no montante de R\$ 819.878 mil, que representa 101,82% do seu patrimônio líquido. Até a conclusão dos nossos trabalhos não obtivemos acesso ao laudo de avaliação, às demonstrações contábeis auditadas e ao livro de registro de ações da companhia investida.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Consequentemente, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre a adequação do valor registrado, bem como sobre os possíveis impactos nas demonstrações contábeis do Fundo em 31 de dezembro de 2022. (ii) Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 30 de maio de 2022, sem modificação de opinião. Conforme os requerimentos da NBC TA 510, para expressar uma opinião sem limitação de escopo ou qualificação sobre as demonstrações contábeis do exercício corrente do Fundo, é requerido que sejam realizados procedimentos de revisão de papéis de trabalho dos auditores predecessores visando obter conforto quanto aos saldos iniciais. Durante nossos trabalhos, não nos foi possível realizar a revisão dos saldos iniciais auditados, consequentemente, não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes de auditoria para concluir se haveria ou não efeitos significativos na determinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e nas demonstrações contábeis base de comparação.” Pelos motivos descritos, até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria, não nos foi possível obter evidências suficientes e apropriadas de auditoria que pudéssemos concluir sobre a razoabilidade do saldo do Talismã FIP e tampouco concluir sobre os resultados aferidos e a necessidade de eventuais ajustes e seus possíveis impactos nas demonstrações contábeis do fundo.”

(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. As demonstrações contábeis do fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas sem alteração de opinião, publicado em 28 de março de 2024.

(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. As demonstrações contábeis do fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas sem alteração de opinião, publicado em 28 de março de 2024..

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu receita de R\$ 13.456 com cotas de fundo de investimento imobiliário (R\$ (9.160) em 2022).

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6 Instrumentos financeiros derivativos

O regulamento do Fundo permite a utilização de técnicas de hedge destinados a proteção patrimonial.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não utilizou instrumentos derivativos.

7 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis.

Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou aos fundos investidos. O Fundo ou fundos investidos que investem em direitos creditórios estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas, amortizações e pagamento dos resgates solicitados.

Regulatório

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

Outros riscos

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, preponderantemente, pelos certificados de recebíveis imobiliários elegíveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas de propriedade direta sobre os certificados de recebíveis imobiliários. Excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, em nenhuma outra hipótese a Administradora, Gestora e/ou o Custodiante serão responsabilizadas por qualquer depreciação dos bens da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas.

b. Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da administradora e da gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A avaliação do risco de crédito é efetuada administradora através do monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

8 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	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.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9 Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio líquido está representado por 14.044.908,00 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 100,24 (2022: 14.044.908,00 cotas no valor patrimonial unitário de R\$ 101,30).

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício/período é a seguinte:

<u>Exercício</u>	<u>Rentabilidade (*)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
Exercício findo em 31.12.2023	(1,05)%	1.368.398
Exercício findo em 31.12.2022	20,38%	1.369.759

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

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do Fundo.

10 Encargos do fundo

a. Taxa de administração e gestão

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:

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra 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;
- iii.** 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;
- iv.** 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.

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, a taxa de escrituração foi de R\$ 29 e a despesa com banco liquidante de R\$ 20.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 2.671, a taxa de gestão foi de R\$ 13.174, a taxa de escrituração foi de R\$ 191 e a despesa com banco liquidante de R\$ 14.

b. 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 2023 o Fundo não pagou taxa de performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a despesa com taxa de performance foi de R\$ 11.372.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações 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.

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 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 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.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 subsctas 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 subsctas 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 476/09 e em 30 de dezembro de 2021 foram subsctas e integralizadas a totalidade de 874.623 novas cotas, perfazendo o montante de R\$ 83.780.

Foi realizada uma 7ª emissão de cotas em oferta pública restrita, conforme Instrução CVM 476/09 e em 04 de novembro de 2022 foram subsctas 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 2023, não foram emitidas novas cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram emitidas 139.188,00 cotas totalizando uma integralização de R\$ 13.824.

b. Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, 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 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

c. Negociação de Cotas

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão pelo código DEVA11, sendo que a última negociação no exercício foi realizada em 29 de dezembro de 2023 no valor de R\$ 43,20 (2022 – R\$ 87,25).

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As cotações mensais negociadas estão assim apresentadas:

<u>Mês</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Janeiro	88,04	102,41
Fevereiro	85,40	101,58
Março	55,90	99,15
Abril	47,70	97,51
Maio	65,20	98,49
Junho	60,68	99,51
Julho	54,49	99,80
Agosto	46,61	97,76
Setembro	40,02	94,64
Outubro	41,80	90,30
Novembro	43,06	84,48
Dezembro	43,20	87,25

12 Legislação Tributária

a) Tratamento tributário do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

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.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores 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, 50 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%.

13 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 10, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo em conta corrente era de R\$ 5. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo em conta corrente era de R\$ 20.

b) Cotas de fundos investidos

O fundo investido IC Loteamentos – Fundo de investimento imobiliário é administrado pela mesma administradora do Fundo.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14 Distribuição de rendimentos

De acordo com a Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 01/2014, o Fundo deverá distribuir aos 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.

Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2023	
	Contábil	Financeiro
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	105.692	105.692
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	(1.668)	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	5.980	6.838
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	110.004	112.530
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	(395)	-
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	5.130	5.118
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-	-
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	4.735	5.118
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(9.784)	(10.474)
(-) Taxa de desempenho (performance)		(4.007)
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	(3)	(2)
(-) Auditoria independente	(70)	(42)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(425)	(420)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(1.488)	(139)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(1.321)	(1.321)
(+/-) Outras receitas/despesas	(52)	(221)
Total de outras receitas/despesas	(13.143)	(16.626)
Resultado contábil/financeiro líquido	101.596	101.022
Resultado financeiro líquido acumulado		101.022

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2023	
	Contábil	Financeiro
95% do resultado financeiro líquido acumulado		95.971
(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição		
(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro		
(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%		15.537
Rendimentos declarados		116.559
(+) Rendimentos a pagar		
(-) Rendimentos pagos do exercício anterior		
Rendimento pagos		116.559
% do resultado financeiro líquido declarado		115,38%

Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2022	
	Contábil	Financeiro
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	281.151	141.345
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	281.151	141.345
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	5.180	5.182
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	5.180	5.182
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(15.846)	(15.996)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(11.372)	(9.766)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(1)	(1)
(-) Auditoria independente	(38)	(26)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(345)	(660)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(8)	(7)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(44)	(44)
(+/-) Outras receitas/despesas	(37)	(254)
Total de outras receitas/despesas	(27.691)	(26.754)

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2022	
	Contábil	Financeiro
Ativos imobiliários representados por TVM		
Resultado contábil/financeiro líquido	258.640	119.773
Resultado financeiro líquido acumulado		119.774
(+) Lucro contábil passível de distribuição		71.011
Rendimentos declarados		190.785
(-) Rendimentos pagos antecipadamente		(190.785)
% do resultado financeiro líquido declarado		159,29%

15 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

17 Alterações estatutárias

Em 05 de setembro de 2023 por meio da Assembleia Geral de Cotistas houve a reprovação e deliberação das seguintes demandas:

- Deliberar sobre a aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31/12/2022, devidamente auditadas, conforme disponíveis para consulta nos sites da administradora e nos demais canais exigidos pela regulamentação em vigor.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18 Eventos Subsequentes

Após o exercício de 31 de dezembro de 2023, até a data de sua aprovação, não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

19 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a administradora, no exercício, não contratou serviços da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20 Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os Fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 30 de junho de 2025.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em Fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em Fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.087.810/0001-37

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para os Fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos Fundos de investimentos imobiliários ("FII"), Fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), Fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os Fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os Fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, 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, em substituição à Instrução CVM nº 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os Fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

A CVM publicou no dia 28.03.2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 sobre Fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 181 altera a entrada em vigor das novas regras de Fundos de investimento para 02.10.2023.

21 Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O