Desbrava Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento em Participações Multi Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 53.205.515/0001-94)
(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e a Administradora
Desbrava Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento em Participações Multi Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Desbrava Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento em Participações Multi Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 17 de janeiro a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

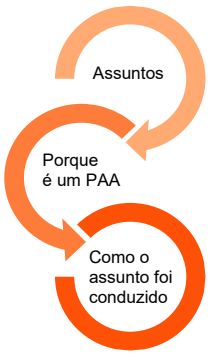
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 17 de janeiro a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.



PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, Edifício B32, 16º,
São Paulo, SP, Brasil, 04538-132
T: +55 (11) 4004-8000

www.pwc.com.br

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração do valor do investimento em ações de companhia de capital fechado (Notas 1, 3(d) e Nota 5)	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos do Fundo estão aplicados, substancialmente, em ações de companhia de capital fechado, que não possuem cotação de mercado ou liquidez. As ações da companhia de capital fechado encontram-se registradas nos livros da respectiva companhia. A mensuração do valor do investimento em ações de companhia de capital fechado é avaliada pelo método de equivalência patrimonial, tendo em vista que a administração classificou o Fundo como "Não Entidade de Investimento", com base na Instrução CVM nº 579. A existência e a avaliação do investimento registrado pelo método de equivalência patrimonial foram consideradas áreas de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações contábeis.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a manutenção da classificação do Fundo (Nota 1), assim como a mensuração do valor do investimento em ações de companhia de capital fechado, considerando as diretrizes estabelecidas na Resolução CVM nº 175 e Instrução nº 579. Realizamos os seguintes procedimentos de auditoria: (i) obtenção dos documentos de aquisição e aportes de capital na companhia investida, para corroborar o registro e percentual de participação societária detido pelo Fundo na companhia investida na data-base; (ii) obtenção de confirmação de terceiros sobre a existência do investimento detido pelo Fundo; (iii) recálculo do investimento, por meio da equivalência patrimonial, tomando por base o percentual de participação societária e os saldos contábeis auditados da companhia investida; e (iv) obtivemos as demonstrações financeiras auditadas da companhia investida e realizamos comunicação com o auditor independente da companhia investida, bem como realizamos a revisão dos papéis de trabalho desses auditores, para entendimento dos principais procedimentos realizados e os resultados obtidos. Consideramos que as informações divulgadas nas demonstrações contábeis relacionadas aos critérios e premissas adotados pela Administração para garantir a existência e adequada mensuração do valor do investimento do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

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

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

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

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se essas 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.

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 período 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, 27 de junho de 2025

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC 1MG105346/O-2

DESBRAVA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTI RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 53.205.515/0001-94

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
CNPJ: 17.595.680/0001-36

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

	Nota	Qtd	31/12/2024	
			Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Caixa e equivalentes de caixa	**4**		**2.119**	**9,28**
Disponibilidades			**2**	**0,01**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)			2	0,01
Aplicações interfinanceiras de liquidez			**2.117**	**9,27**
Letras do Tesouro Nacional			2.117	9,27
Títulos e valores mobiliários	**5**		**20.764**	**90,93**
Investimentos em Participação Societária			**20.764**	**90,93**
IMODALV Administração e Participações Ltda.		20.770.000	20.764	90,93
Total do ativo			**22.883**	**102,21**
Passivo				
Valores a pagar			**48**	**0,21**
Taxa de gestão (*)	**20**		29	0,12
Serviços de auditoria			9	0,04
Taxa de administração (*)	**20**		8	0,04
Taxa de escrituração (*)	**20**		2	0,01
Total do passivo			**48**	**0,21**
Patrimônio líquido			**22.835**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido			**22.883**	**102,21**

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 20)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DESBRAVA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTI RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 53.205.515/0001-94

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstração do resultado do exercício
Para o período de 17 de janeiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do período	Nota	17/01/2024 a 31/12/2024
Resultados		**315**
Resultados com Títulos e valores mobiliários		**315**
Resultado com aplicações em ações de companhia fechada - equivalência patrimonial	**5**	(6)
Resultado com operações compromissadas		321
Despesas		**(480)**
Despesas de serviços técnicos especializados		**(72)**
Auditoria e custódia	**8**	(9)
Escrituração	**15 / 8**	(23)
Distribuição	**8**	(40)
Despesas da Administração e Gestão		**(371)**
Administração	**15 / 8**	(80)
Gestão	**15 / 8**	(291)
Demais despesas		**(37)**
Taxa de fiscalização CVM	**8**	(32)
Taxa ANBIMA	**8**	(5)
Resultado líquido no período		**(165)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DESBRAVA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTI RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 53.205.515/0001-94

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstração do resultado abrangente
Para o período de 17 de janeiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	17/01/2024 a 31/12/2024
Resultado líquido do período	**(165)**
Outros resultados abrangentes	-
Resultado abrangente do período	**(165)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DESBRAVA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTI RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 53.205.515/0001-94

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 17 de janeiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota	Capital Social	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido total
Em 17 de janeiro de 2024		**-**	**-**	**-**
(+) Cotas emitidas	**12**	23.000	-	**23.000**
(-) Prejuízo do período		-	(165)	**(165)**
Em 31 de dezembro de 2024		**23.000**	**(165)**	**22.835**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DESBRAVA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTI RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 53.205.515/0001-94

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o período de 17 de janeiro de 2024 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	17/01/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
(+) Resultado com equivalentes de caixa	321
(-) Taxa de distribuição	(40)
(-) Taxa CVM	(32)
(-) Taxa de gestão	(262)
(-) Taxa de administração	(72)
(-) Taxa de escrituração	(21)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(5)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(111)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
(-) Investimentos em Participação Societária	(20.770)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**(20.770)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Aplicação de cotistas	23.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	**23.000**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**2.119**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.119
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**2.119**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Desbrava Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento em Participações Multi Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 14 de dezembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 17 de janeiro de 2024.

O Fundo foi constituído para receber aplicações de investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM 30.

O objetivo Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas, observada a política de investimento, por meio de investimentos na aquisição de ações, debêntures conversíveis, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários ou títulos conversíveis em ações de emissão de companhias abertas ou fechadas com participação no processo decisório das sociedades alvo, com efetiva influência na sua política estratégica e gestão.

Os investimentos do Fundo deverão possibilitar a participação do Fundo no processo decisório de cada Empresa Investida das seguintes formas: (i) pela detenção de ações ou de quotas que façam parte do bloco de controle acionário; (ii) pela celebração de acordo de acionistas ou de sócios; (iii) pela celebração de qualquer contrato, acordo, negócio jurídico ou mediante a adoção de qualquer outro procedimento que assegure ao Fundo uma efetiva influência na definição da política estratégica e na gestão das Empresas Investidas, inclusive mediante indicação de membros do conselho de administração.

A Administração do Fundo, com base na ICVM nº 579/16, avaliou e classificou o Fundo como "Não Entidade de Investimento". A classificação foi definida considerando-se, entre outros, que:

- ✓ Os cotistas do Fundo influenciam ou participam da administração da companhia investida; e
- ✓ O Fundo possui investimento em companhia na qual os cotistas possuem relação societária, direta ou indiretamente, previamente ao investimento do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer, inclusive, perda total do Patrimônio Líquido do Fundo e, consequentemente, do capital investido pelos cotistas.

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

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações, especificamente a Resolução da CVM nº 175/22 e Instrução da CVM nº 579/16, e suas posteriores alterações e demais regulamentações aplicáveis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis apresentadas foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de junho de 2025 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM e, dentre essas práticas, destacam-se as seguintes:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) Caixas e equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

d) Participação em companhias fechadas

Os investimentos em ações de companhia de capital fechado são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em "Resultado com aplicações em ações de companhia fechada - equivalência patrimonial".

e) Outros ativos e passivos

Os valores a receber e as obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridos.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. Apresenta conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa.

Abaixo apresentamos as posições de caixa e equivalentes de caixa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024:

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	2
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	934,86863074	2.264	2.117
Total		**2.264**	**2.119**

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

5. Investimento em Participação Societária

Em 31 de dezembro de 2024, a participação do Fundo em ações de companhia de capital fechado, é composta da seguinte forma:

Companhias	Participação na Investida	Total de ações investidas	Valor do investimento 2024
IMODALV Administração e Participações Ltda.	100,00%	20.770	20.764

IMODALV Administração e Participações Ltda.

A IMODALV Administração e Participações Ltda. (“Companhia”), com sede Av. Senador Tarso Dutra, número 605, sala 606 - B, Bairro Petrópolis, município Porto Alegre - RS, CEP 90.690-140., tem por objeto social a compra e venda de participações societárias em outras empresas, a administração de Investimentos próprios e participações em outras empresas ou empreendimentos, no Brasil ou no Exterior.

A Companhia iniciou suas atividades em 17 de janeiro de 2024, e possui um capital social de R$ 22.000 (vinte e dois milhões de reais), divididos em 22.000.000 (vinte e dois milhões) de quotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, possuindo como único sócio o Desbrava Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento em Participações Multi Responsabilidade Limitada.

O Fundo passou a deter posição a partir do contrato social firmado em 21 de fevereiro de 2024, onde foi integralizado o montante de R$ 17.000 (dezessete milhões de reais), devendo os 5.000 (cinco milhões de reais) restantes serem integralizados em moeda corrente nacional até o dia 17 de janeiro de 2026.

Em 26 de setembro de 2024, o Fundo realizou uma nova integralização de R$ 3.770 (três milhões e setecentos e setenta mil reais).

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da companhia é de R$ 22.000 (vinte e dois milhões de reais), dividido em 22.000.000 (vinte e dois milhões) ações, as quais se encontram parcialmente integralizadas em moeda corrente nacional. O Fundo detinha o percentual de 100,00% de participação e 20.770.000 (vinte milhões setecentos e setenta mil) ações investidas, pendente a integralização de R$ 1.230 (um milhão e duzentos e trinta mil reais), equivalente a 1.230.000 (um milhão e duzentos e trinta) quotas.

As demonstrações contábeis da companhia foram auditadas por uma empresa independente que emitiu relatório de auditoria datado em 27 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Equivalência Patrimonial

Companhia	Patrimônio Líquido em 31/12/2024	Participação na Investida	Valor do Investimento em 2024
IMODALV Administração e Participações Ltda.	20.764	100,00%	20.764

Movimentação dos investimentos

Companhia	Integralizações de ações	Dividendos	Ajuste de equivalência patrimonial	Posição em 2024
IMODALV Administração e Participações Ltda.	20.770	-	(6)	20.764

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo operar no mercado de derivativos, bem como realizar adiantamentos para futuro aumento de capital nas Empresas Investidas, exceto quando: (i) tais operações forem realizadas exclusivamente para proteção patrimonial dos Valores Mobiliários que integram a carteira do Fundo ou sobre os quais o Fundo detenha direitos de conversão ou aquisição; ou (ii) envolvam opções de compra ou venda de ações das Empresas Investidas com o objetivo de: (a) ajustar o preço de aquisição da Empresa Investida com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de ações investidas; ou (b) alienar essas ações no futuro como parte da estratégia de desinvestimento.

No período de 17 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

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

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

Riscos relacionados às Sociedades Investidas e aos Ativos Alvo. Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo cotista. A carteira estará concentrada em ativos de emissão das sociedades investidas e/ou fundos de investimento. Embora o Fundo participe do processo decisório das respectivas sociedades investidas, não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das sociedades investidas, (ii) solvência das sociedades investidas e (iii) continuidade das atividades das sociedades investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira e o valor das Cotas. Não obstante a diligência e o cuidado da administradora e gestor, os pagamentos relativos aos ativos alvo de emissão das sociedades investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva sociedade investidas, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

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

Risco Operacional das Sociedades Investidas. Em virtude da participação em sociedades investidas, todos os riscos operacionais das sociedades investidas poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais ao Fundo impactando negativamente sua rentabilidade. Além disso, o Fundo influenciará na definição da política estratégica e na gestão das Sociedades Investidas.

Concentração da Carteira do Fundo. O Fundo poderá aplicar a totalidade dos seus recursos em ativos alvo emitidos por uma única Sociedade Investida. Quanto maior a concentração das aplicações do Fundo nas Sociedades Investidas, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tal emissora. Assim, qualquer perda isolada relativa a tal Sociedade Investida poderá ter um impacto adverso significativo sobre o Fundo, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem mais diversificados.

Risco de Liquidez no Mercado Secundário. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, assim, o resgate das cotas só poderá ser feito ao término do prazo de duração do Fundo, razão pela qual se, por qualquer motivo, antes de findo tal prazo, o investidor resolva desfazer-se de suas cotas, ele terá que aliená-las no mercado secundário de cotas de fundos de investimento, mercado esse que, no Brasil, não apresenta alta liquidez, o que pode acarretar dificuldades na alienação dessas Cotas e/ou ocasionar a obtenção de um preço de venda que cause perda patrimonial ao investidor. Ainda, o volume inicial de aplicações no Fundo e a inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações envolvendo cotas de fundos fechados fazem prever que as Cotas do Fundo não apresentarão liquidez satisfatória. Tendo em vista a natureza de fundo fechado, não será permitido ao Cotista solicitar o resgate de suas cotas a qualquer momento.

8. Principais encargos debitados do Fundo

Apresentamos a seguir os encargos debitados ao Fundo no período de 17 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 20.325, respectivamente:

Encargos	2024	
	R$	%
Remuneração da administração	80	0,39
Remuneração da gestão	291	1,43
Taxa de escrituração	23	0,11
Taxa de Distribuição	40	0,20
Taxa de fiscalização - CVM	32	0,16
Taxa ANBIMA	5	0,02
Auditoria e custódia	9	0,04
Total	**480**	**2,35**

9. Classe de cotas do Fundo

O Fundo é constituído por uma única classe de cotas que correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido e tem a forma escritural, nominativa, conferindo a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui 23.000 cotas integralizadas.

10. Valor patrimonial da cota

O valor patrimonial da cota ao final do exercício de 31 de dezembro de 2024 é de R$ 992,82407957.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota R$	Rentabilidade da cota %
Período de 17.01.2024 a 31.12.2024	20.325	992,8241	(0,72)

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

	2024			
	Patrimônio	Valor	Rentabilidade	
Data	líquido	da cota	Mensal	Acumulada
	R$ mil	R$	%	%
17/01/24	355	1000,0000	-	-
31/01/24	18.023	1001,2843	0,13	0,13
29/02/24	18.008	1000,4467	(0,08)	0,04
31/03/24	17.986	999,2013	(0,12)	(0,08)
30/04/24	17.961	997,8250	(0,14)	(0,22)
31/05/24	17.936	996,4614	(0,14)	(0,35)
30/06/24	17.912	995,1125	(0,14)	(0,49)
31/07/24	22.907	995,9621	0,09	(0,40)
31/08/24	22.912	996,1656	0,02	(0,38)
30/09/24	22.913	996,2332	0,01	(0,38)
31/10/24	22.888	995,1411	(0,11)	(0,49)
30/11/24	22.866	994,1736	(0,10)	(0,58)
31/12/24	22.835	992,8241	(0,14)	(0,72)

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

12. Emissão, resgate, amortização e negociação de cotas

- **Emissão**

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo seu valor determinado com base na divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e integralizadas.

A primeira emissão de Cotas irá seguir as características descritas no Suplemento presente no Regulamento.

Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, eventuais novas emissões de Cotas devem ser aprovadas pela assembleia geral de Cotistas.

A assembleia geral que determinar a emissão de novas Cotas, deve estabelecer:

I. o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas Cotas; e
II. a quantidade mínima de Cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada, e o tratamento a ser dado no caso a quantidade mínima seja alcançada.

O Gestor poderá realizar, a seu critério, a emissão de novas Cotas sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas caso novas emissões estejam limitadas ao valor de R$ 100.000 (cem milhões de reais), sendo certo que tal valor não inclui o montante total da primeira emissão de cotas do Fundo.
Nas emissões realizadas pelo Gestor, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência.

Durante o período de 17 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 os cotistas do Fundo integralizaram o montante de R$ 23.000, representadas por 23.000 novas cotas.

- **Resgate e Amortização**

Não haverá resgate de cotas, exceto quando do término do prazo de duração do Fundo ou em caso de liquidação antecipada do Fundo.

As amortizações serão realizadas, mediante orientação formal da Gestora, proporcionalmente no que diz respeito ao valor principal investido e os respectivos investimentos.

Não ocorreram amortizações de cotas no período de 17 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024.

- **Negociação de Cotas**

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser transferidas privadamente, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, com firma reconhecida, observado disposto abaixo, sendo que as Cotas do Fundo somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as obrigações do cedente perante o Fundo.

13. Política de distribuição dos resultados

Os resultados auferidos são incorporados ao patrimônio com a correspondente variação no valor das cotas, de maneira que todos os seus condôminos participem proporcionalmente à quantidade de cotas possuídas.

14. Serviços de gestão, custódia e tesouraria

a) Os prestadores de serviços ao fundo são:

Administração:	Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.
Gestão:	Desbrava Capital 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) As ações das companhias de capital fechado se encontram registradas nos livros das respectivas companhias.

c) As operações compromissadas estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

15. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido, ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos, o Fundo pagará Taxa de Gestão equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido, ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

A Taxa de Administração observará o valor mínimo total de R$ 6 (seis mil reais) ao mês do 1º (primeiro) ao 6º (sexto) mês após a primeira integralização do Fundo, do 7º (sétimo) mês em diante o montante mínimo será de R$ 8 (oito mil reais).

O valor mínimo mensal da Taxa de Administração, será atualizado anualmente, desde a Data de Início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

A Taxa de Administração e gestão será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo.

No período de 17 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 80 e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração”.

No período de 17 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ R$ 291 e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão”.

- **Taxa de *performance***

Além das Taxas de Administração e Gestão, também será pago pelo Fundo à Consultoria, taxa de performance.

A taxa de performance será de 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark, ou seja, do que superar 100% do CDI, a qual será paga quando de cada evento de amortização.

A base de cálculo da taxa de performance irá considerar a valorização total do fundo, comparada à valorização do Benchmark (100% do CDI) no período ("Método do Ativo").

No período de 17 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 não houve taxa de performance.

- **Demais taxas**

Além dos montantes devidos acima, será devido ao Administrador pelo serviço de implantação do Fundo, pago em uma única parcela, o montante de R$ 20 (vinte mil reais).

Salvo quando em se tratando de assembleias que deliberem apenas pelas demonstrações financeiras do Fundo, será devido ao Administrador o montante de R$ 1 (mil reais) para a realização e acompanhamento de cada assembleia geral de cotistas realizada. Ademais, será devido, ainda, ao Administrador o montante de R$ 2 (dois mil reais) por evento de chamada de capital por este realizada.

O Administrador contratou o Escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo. Sendo certo que por estes serviços será à este devido o montante mensal de R$ 2 (dois mil reais) o qual será acrescido do custo por cotista conforma tabela abaixo:

Cotistas	Valor acrescido por cotista
De 0 até 50	isento
de 51 até 2.000	R$ 1,40
De 2.000 até 10.000	R$ 0,95
> 10.0000	R$ 0,40

Os valores descritos no parágrafo acima serão acrescidos de (i) custo unitário de R$9,70 (nove reais e setenta centavos) por evento de pagamento de amortizações; e (ii) custo adicional de R$500,00 (quinhentos reais) por subclasse de cotas, caso o Fundo venha a possuir mais que 3 (três) subclasses.

No período de 17 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R$ R$ 23 e encontra-se apresentada na rubrica de "Escrituração".

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

16. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

17. Legislação tributária

IOF

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao IOF.

Imposto de renda

Conforme disposto nos artigos 24 da Lei Nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 ("Lei Nº 14.754/2023") e 32 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os cotistas de Fundo de Investimento em Participações estão sujeitos à alíquota de 15% de imposto de renda, incidentes sobre a diferença positiva entre o valor resgatado, amortizado ou alienado de cotas e o respectivo custo de aquisição das cotas.

Tais normas tributárias não se aplicam a cotistas que se configurem isentos ou imunes do imposto de renda em decorrência de legislações específicas tais como instituições financeiras, conforme artigo 859 do Decreto nº 9.580, datado de 22 de novembro de 2018 e entidades fechadas de previdência complementar, conforme artigo 5º da Lei 11.053, datada de 29 de dezembro de 2004.

Por sua vez, o artigo 26 da Lei Nº 14.754/2023 determina a tributação periódica, no último dia útil dos meses de maio e novembro, de cotistas de FIP que não seja classificado como "entidade de investimento" nos termos da regulamentação expedida pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), resguardando o ganho ou a perda da avaliação dos ativos que estejam evidenciados em subconta nas demonstrações contábeis do fundo.

A Administração, com base nas definições trazidas pela nova regulamentação, especialmente a Resolução CMN n° 5.111, de 21 de dezembro de 2023, analisou e classificou o Fundo como "Não Entidade de Investimento".

No encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o valor apurado para fins de controle de subconta de avaliação é -R$ 6 mil.

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

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

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

19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

20. Transações com partes relacionadas

É vedado ao Administradora, a Gestora, ao Custodiante, ao agente de cobrança, ao banco cobrador e os demais prestadores de serviço do Fundo, ou partes a eles relacionadas, tal como definidas elas regras contábeis que tratam desse assunto, ceder ou originar direitos creditórios ao Fundo, seja direta ou indiretamente.

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

- **Empresas do Grupo Vórtx (“Administradora” e “Custodiante”)**

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R$ 2, junto a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., Administradora e Custodiante do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e escrituração no montante de R$ 10. A despesa registrada no período de 17 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração e controladoria encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

- **Desbrava Capital Ltda (“Gestora”)**

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 29. A despesa registrada no período de 17 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

21. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no período de 17 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024.

22. Eventos Subsequentes

Em 17 de fevereiro de 2025, conforme 2ª Alteração Contratual da Companhia investida do Fundo, foi aprovado o aumento de capital em R$ 18.500, com a subscrição de 18.500 (dezoito milhões e quinhentos mil em quotas) o qual foi depositado em espécie em 18 de fevereiro de 2025 na conta bancária da Companhia, pelo controlador Desbrava Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento em Participações Multi. Resp. A alteração contratual foi aprovada pela JUCERGS em 12 de março de 2025.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 578/16 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

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