

Demonstrações Financeiras

**OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.561.237/0001-21

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DATA BASE

31/03/2025 - TRANSFERÊNCIA



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	8
Demonstração do resultado do período	9
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

**OXIGÊNIO 2 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Opinião Com Ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Syn 2 Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Syn 2 Responsabilidade Limitada em 31 de março de 2025 e o desempenho de suas operações para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



Base Para Opinião Com Ressalva

Em 31 de março de 2025, o Fundo possui imóveis para renda no montante de R\$ 5.381 mil, representando 100,07% do patrimônio líquido, que foram integralizados no Fundo em 10 de janeiro de 2025 no mesmo montante. Até a data de emissão deste relatório, não recebemos laudos de avaliação do valor justo sobre os imóveis, adicionalmente, não tivemos condições suficientes de concluir sobre a adequação do valor do aporte realizado com os imóveis citados. Como consequência, não nos foi possível concluir de forma satisfatória sobre a adequação do valor dos referidos imóveis em 31 de março de 2025 nem sobre eventuais distorções decorrentes da impossibilidade de conclusão satisfatória sobre o valor da integralização de cotas em imóveis.

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 financeiras". 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. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Não determinamos outros principais assuntos, além do assunto descrito na seção intitulada “Base para opinião com ressalva”.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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 Administradora do Fundo.



Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Blumenau - SC, 11 de novembro de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Syn 2 Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 31 de março de 2025 (Transferência)

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/03/2025	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Circulante	4	0,07
Caixa e equivalentes de caixa	2	0,04
Disponibilidades	2	0,04
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	2	0,04
Outros valores e bens	2	0,04
Outros valores a receber	2	0,04
Outros créditos	2	0,04
Não circulante	5.381	100,07
Ativos de natureza imobiliária	5.381	100,07
Imóveis	5.381	100,07
Imóveis mantidos para renda	5.381	100,07
Total do ativo	5.385	100,15
Passivo		
Circulante	8	0,15
Valores a pagar	8	0,15
Taxa de administração (*)	6	0,11
Taxa de escrituração	2	0,04
Total do passivo	8	0,15
Patrimônio líquido	5.377	100,00
Capital Social	5.478	101,88
Lucros acumulados	(101)	(1,88)
Total do passivo e do patrimônio líquido	5.385	100,15

(*) Operações realizadas com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Syn 2 Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado do Período de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de março de 2025 (Transferência de Administração)

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do período	10/01/2025 a 31/03/2025
Despesas	(101)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(71)</u>
Despesas condominiais	(50)
Despesas tributárias	(21)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(7)</u>
Escrituração	(7)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(18)</u>
Administração	(18)
<u>Demais despesas</u>	<u>(5)</u>
Taxa de fiscalização CVM	(1)
Taxa ANBIMA	(4)
Resultado líquido no período	<u>(101)</u>
Quantidade de cotas	5.497,6000
Lucro por cota - valor em R\$	(18,37)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Syn 2 Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de março de 2025 (Transferência de Administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	(Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 10 de janeiro de 2025 (início das atividades)	-	-	-
(+) Cotas emitidas	118	-	118
(+) Cotas emitidas por cisão	5.380	-	5.380
(-) Custo de emissão de cotas	(20)	-	(20)
(-) Resultado líquido do período	-	(101)	(101)
Em 31 de março de 2025 (transferência de administração)	5.478	(101)	5.377

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Syn 2 Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de março de 2025 (Transferência de Administração)

(Valores expressos em milhares de reais)

	10/01/2025 a 31/03/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
(-) Taxa de distribuição	(20)
(-) Taxa CVM	(1)
(-) Taxa de administração	(12)
(-) Administração predial	(50)
(-) Despesas com pagamentos de impostos	(20)
(-) Despesas com outros serviços prestados para o Fundo	(5)
(-) Taxa de escrituração	(4)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	(115)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Aplicação de cotistas	117
Caixa líquido das atividades de financiamento	117
Variação no caixa e equivalentes de caixa	2
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2
Variação no caixa e equivalentes	2

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Syn 2 Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 26 de dezembro de 2024 e iniciou suas atividades em 10 de janeiro de 2025, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de (i) investimentos em Ativos Alvo; (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025, sem comparação com o exercício anterior, em razão da transferência da administração do Fundo, conforme nota explicativa nº 20.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 03 de novembro de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 5.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

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.

d) Caixa e equivalente de caixa

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

(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.

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

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

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

dos fluxos de caixa.

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

f) Outros ativos e passivos

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

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

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

g) Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de março de 2025:

Ativos - sem vencimento	31/03/2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	2
Total		-	2

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

5. Propriedades para investimento

Em 31 de março de 2025 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	2025
CONJ 71	1.850
CONJ 72	1.851
BOX 78	112
BOX 79	112
BOX 80	112
BOX 81	112
BOX 82	112
BOX 83	112
BOX 84	112
BOX 85	112
BOX 86	112
BOX 87	112
BOX 88	112
BOX 89	112
BOX 90	112
BOX 91	112
BOX 92	112
Total	5.381

5.1 Método de determinação do valor justo

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Lead Avaliação e Consultoria (“Avaliadora”), estabelecida na Avenida Iraí, nº 300, 4º andar, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de 30 de novembro de 2024.

A avaliação preparada por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento considerando um período de 10 (dez) anos. A taxa de desconto real adotada período findo em 30 de novembro de 2024 foi de 9% que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As principais premissas utilizadas para elaboração do fluxo de caixa descontado foram aluguéis de contratos vigentes e hipotéticos, comissão de locação, custos de administração, vacância e inadimplência. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

O laudo estimou o valor justo de 26 (vinte e seis) imóveis, que anteriormente estavam registrados no fundo Brasília Machado FII, no montante de R\$ 68.490, dos quais 2 deles foram cindidos ao FII SYN 2, que somam R\$ 5.381 mil.

6. Demonstrativo do valor justo

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Propriedade para Investimento	-	-	5.381	5.381
Total do ativo:	-	-	5.381	5.381

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração), o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

8. Patrimônio líquido

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

Em 31 de março de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 5.377, representado pelo montante de 5.497,6000 cotas pelo valor unitário de R\$ 977,94 cada.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período de 10/01/2025 a 31/03/2025	977,94	(1,80)	5.387

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração):

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
10/01/2025	5.356	996	-	-
31/01/2025	5.356	995	(0,10)	(0,10)
28/02/2025	5.422	986	(0,93)	(1,03)
31/03/2025	5.378	978	(0,78)	(1,80)

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

10. Gerenciamento de riscos

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

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

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

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

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

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

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

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

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

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

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

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; e

III. se for o caso, a possibilidade de subscrição parcial de Cotas, observadas as exigências e os procedimentos regulamentares aplicáveis.

A integralização de cotas pode ser realizada em moeda corrente nacional ou com os ativos autorizados pela política de investimento do Fundo, conforme as condições previstas no ato que deliberar a sua emissão.

Em 08 de janeiro de 2025, a assembleia geral de cotistas do Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário ("Brasília Machado") deliberou e aprovou a cisão parcial do Brasília Machado, que ocorreu na abertura do dia 10 de janeiro de 2025, mediante a constituição de 6 (seis) novos fundos imobiliários.

O Fundo foi gerado da cisão supracitada e recebeu parte das propriedades para investimento conforme descrito abaixo:

Nome do Fundo	CNPJ	Repartição das unidades
		Imóveis para renda
Fundo de Investimento imobiliário SYN 2 Responsabilidade Limitada	58.561.237/0001-21	5.380

No período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração), houve emissão de cotas no montante de R\$ 118, representado por 116,9463 cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação da Gestora 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 período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração), não houve amortização ou resgate de cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

c) Negociação das cotas

As Cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou por meio de negociação em mercado organizado.

12. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Administradora.

13. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,12% (zero vírgula noventa e cinco por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R\$ 6 (seis mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

No período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 18 e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

- **Demais taxas**

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa escalonada conforme segue: De 0 a 50 cotistas: isento; de 51 a 2.000 cotistas: R\$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) de 2.001 a 10.000 cotistas: R\$ 1,00 (um real) Acima de 10.000 cotistas: R\$ 0,50 (cinquenta centavos) O pagamento será realizado mensalmente. A taxa de escrituração é escalonada conforme o número de cotistas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

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

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

- a) Em 31 de março de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 2, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de março de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 6. A despesa registrada no período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração) a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

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

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

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

16. Distribuição de resultados

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

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

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Despesas administrativas

Taxa de Administração	(12)
Taxa de Escrituração	(4)
Outras despesas administrativas	(97)
Resultado total das despesas administrativas	(113)
Resultado caixa do Fundo no mês	(113)
Mín. 95% sobre o resultado caixa do Fundo	(107)
Saldo total distribuído pelo Fundo	-

17. Política de divulgação de informações

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

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

18. Demandas judiciais

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

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

O Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

20. Alterações estatutárias

Em 31 de março de 2025 a assembleia geral de cotistas deliberou e aprovou a transferência da administração, custódia e escrituração do Fundo a partir da abertura dos mercados do dia 01 de abril de 2025 ("Data de Transferência"), atualmente administrado pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede social na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 04054-010, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016 ("Administradora"), para a

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

BRCAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Surubim, 577, Conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 1.994, de 26 de maio de 1992 (“Nova Administradora”).

21. Eventos subsequentes

Em 1º de abril de 2025 a assembleia geral realizou as seguintes deliberações:

Apresentação, para aprovação, das seguintes propostas: (i) Desdobro das cotas já emitidas pelo Fundo, na proporção de 1 para 10, arredondando as eventuais frações;

Deliberações: Os cotistas representando a totalidade das cotas do Fundo aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, o desdobro das cotas já emitidas pelo Fundo, na proporção de 1 para 10, arredondando as eventuais frações. A quantidade de cotas representativas do Patrimônio do Fundo fica alterada de 5.497,59783 para 54.976.

Em 22 de setembro de 2025 a assembleia geral realizou as seguintes deliberações:

Deliberar sobre: (i) a Cisão Parcial do Fundo, para que deste procedimento societário venha a surgir, além do Fundo cindido, um novo fundo de investimento denominado OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA, (“Oxigênio FIM”); (ii) aprovar o Protocolo e Justificativa da Cisão; (iii) aprovar o a minuta do regulamento do OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA, (“Oxigênio FIM”); e (iv) autorizar a Administradora e a Gestora a praticar todos os atos necessários à implementação e formalização da operação de cisão referida no item (i) acima.

Votação e Apuração: Feitos os esclarecimentos sobre os assuntos constantes da ordem dia, foram aprovadas, por unanimidade as seguintes deliberações; (i) a Cisão Parcial do Fundo, nos termos da “Proposta, justificativa e Protocolo de

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

Cisão” Anexo I; (ii) Aprovação do Protocolo e Justificativa da Cisão; (iii) aprovação da minuta do regulamento do OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA, (“Oxigênio FIM”).

Diante das deliberações acima, passarão a compor a carteira do OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA, (“Oxigênio FIM”) os Ativos e Passivos discriminados no Anexo II desta ata.

Em 02 de outubro de 2025 a assembleia geral realizou as seguintes deliberações:

Deliberar sobre a aprovação da reforma do regulamento do Fundo, nos termos do Anexo II à presente (“Regulamento”), incluindo a alteração das seguintes matérias:

Criação de subclasses de cotas: criação de 3 (três) subclasses de cotas (A, B e C), com mesmos direitos políticos e direitos econômicos distintos, disciplinados em Apêndices específicos ao Regulamento, sendo que as Cotas da subclasse A (“Cotas A”), as Cotas da subclasse B (“Cotas B”) e as Cotas da subclasse C (“Cotas C”) terão as seguintes características principais:

Cotas A:

- (i) destinadas a Investidores Qualificados, com prazo de duração determinado, de 48 (quarenta e oito meses) a partir da data de primeira integralização de Cotas A, podendo ser prorrogado por até 6 (seis) meses a critério do Gestor, nos termos do item 12.7 do Anexo I da Classe, ou por prazo superior mediante deliberação da Assembleia Especial de Cotistas;
- (ii) prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas B e às Cotas C, observado o disposto no Regulamento, em especial a Cascata de Pagamento (conforme definido no Regulamento), exceto nas situações previstas no Apêndice C;
- (iii) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, observadas as disposições do Regulamento, sendo que cada Cota A corresponderá a 1 (um) voto;
- (iv) não haverá qualquer prioridade ou subordinação entre as Cotas A;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

- (v) a Classe Única buscará atingir, para as Cotas A, a rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA/IBGE, expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 9% (nove por cento) ao ano sobre o valor calculado pela metodologia do item (vi) abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (vi) o valor unitário das Cotas A deverá observar o menor valor verificado entre as duas métricas abaixo especificadas:

a) Metodologia de Renda (cap rate):

$$VRenda = \frac{\text{Aluguel do Imóvel Performado} \times 12}{0,11}$$

Onde:

- VRenda é o Valor do Ativo pela Renda;
- Aluguel do Imóvel Performado corresponde ao valor do aluguel mensal vigente multiplicado por 12 (doze);
- 11% (onze por cento) é a taxa de capitalização (cap rate).

b) Metodologia do Preço Máximo por Área:

$$VÁrea = \text{Área BOMA do Imóvel Performado} \times R\$14.500,00$$

Onde:

- VÁrea é o Valor do Ativo pela Área;
 - Área BOMA corresponde à área bruta locável do conjunto, conforme certificado;
 - R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais) é o preço máximo de referência por metro quadrado de Área BOMA.
- (vii) previsão de pagamento de Rentabilidade Adicional, conforme previsto no Apêndice A ao Regulamento;
 - (viii) As Cotas A arcarão com a remuneração variável do CONSULTOR, conforme previsto no Apêndice A ao Regulamento; e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

(ix) às Cotas A se aplica a Taxa de Administração prevista no Regulamento.

Cotas B:

- (i) destinadas a Investidores Qualificados, com prazo de duração indeterminado;
- (ii) prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas C, observado o disposto no Regulamento, em especial a Cascata de Pagamento, e exceto nas situações previstas no Apêndice C;
- (iii) seu valor unitário será calculado conforme valor patrimonial da Cota para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento;
- (iv) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, observadas as disposições do Regulamento, sendo que cada Cota B corresponderá a 1 (um) voto;
- (v) subordinam-se às Cotas A quanto ao recebimento de rendimentos e/ou amortização das Cotas da Classe Única, e em relação às Cotas C nas situações previstas no Apêndice C;
- (vi) não haverá qualquer prioridade ou subordinação entre as Cotas B;
- (vii) a Classe Única buscará atingir, para as Cotas B, a rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA/IBGE, expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 30% (trinta por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelo Cotista detentor de Cotas B, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observada a Cascata de Pagamento;
- (viii) as Cotas B arcarão exclusivamente com a remuneração fixa mensal do CONSULTOR, cuja soma corresponde a 0,4% a.a do patrimônio líquido da Subclasse A e da Subclasse B; e
- (ix) às Cotas B se aplica a Taxa de Administração prevista no Regulamento.

Cotas C:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

- (i) destinadas a Investidores Profissionais, com prazo de duração indeterminado, observadas as hipóteses de conversão automática em Cotas A ou em Cotas B, conforme previsto no Apêndice C ao Regulamento;
- (ii) subordinam-se às Cotas A e Cotas B para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, exceto conforme disposto no item abaixo;
- (iii) em caso de liquidação do Fundo ou da Classe, as Cotas C terão prioridade sobre as Cotas A e Cotas B para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, referentes aos proventos decorrentes da alienação ou indenização dos imóveis que não os Imóveis Performados da carteira da Classe até o retorno ao Cotista da Classe C de seu capital integralizado na Classe acrescido de uma rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA/IBGE, expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 20% (vinte por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelo Cotista detentor de Cotas C, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (iv) caso um imóvel da carteira se torne um Imóvel Performado durante o Prazo de Duração, a Cota C será automaticamente convertida em Cotas A ou Cotas B, a critério do GESTOR em conjunto com o CONSULTOR, nos termos previstos no item C do Apêndice C;
- (v) seu valor unitário será calculado conforme valor patrimonial da Cota para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento;
- (vi) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, observadas as disposições do Regulamento, sendo que cada Cota C corresponderá a 1 (um) voto;
- (vii) não haverá qualquer prioridade ou subordinação entre as Cotas C; e
- (viii) às Cotas C se aplica a Taxa de Administração prevista no Regulamento.

Distribuição das cotas atuais pelas Subclasses: As Cotas hoje existentes, 91.369 (noventa e uma mil, trezentas e sessenta e nove) cotas integralizadas e 8.607

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

(oito mil, seiscentas e sete) cotas não integralizadas, ficam assim distribuídas entre as Subclasses:

- (i) Cotas Subclasse A – 37.918 (trinta e sete mil, novecentas e dezoito) cotas integralizadas;
- (ii) Cotas Subclasse B – 37.918 (trinta e sete mil, novecentas e dezoito) cotas integralizadas;
- (iii) Cotas Subclasse C – 15.533 (quinze mil, quinhentas e trinta e três) cotas integralizadas e 8.607 (oito mil, seiscentas e sete) cotas não integralizadas.

Alteração da política econômica e distribuição: criação da cascata de pagamentos, com priorização de pagamentos entre Subclasses, observados os benchmarks de cada Subclasse, conforme a seguir:

“8.4. A Classe Única, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos da carteira da Classe (“Cascata de Pagamentos”), exceto se de outra forma prevista no Apêndice C e desde que não seja uma hipótese prevista na Cláusula 12.4:

- (i) *o pagamento de quaisquer despesas e encargos da Classe e para composição do Fundo de Reservas;*
- (ii) *em caso de distribuição de rendimentos decorrente de aluguéis dos imóveis da carteira, o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver) será utilizado para pagamento de rendimentos às Cotas A em cada Data de Distribuição (conforme definida acima), até o montante do Benchmark Cotas A, somado até a data de cotização e calculado nos termos do Apêndice A;*
- (iii) *em caso de distribuição de rendimentos decorrente da alienação de ativos da Classe Única, o saldo remanescente (se houver) será destinado para a amortização de Cotas A referente à Rentabilidade Adicional Cotas A, conforme aplicável, exceto se de outra forma previsto no Apêndice C;*
- (iv) *observado o disposto nos itens anteriores, em caso de distribuição de rendimentos decorrente de aluguéis dos imóveis da carteira, o saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento de rendimentos às Cotas B em cada Data de Distribuição, até o montante do Benchmark Cotas B, somado até a data de cotização e calculado nos termos do Apêndice B;*

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

- (v) *em caso de distribuição de rendimentos decorrente da alienação de ativos da Classe Única, o saldo remanescente (se houver), após os pagamentos previstos nos itens “i” e “iii” acima, será destinado para a amortização de Cotas B, (a) até o montante do Benchmark Cotas B, caso ainda existam Cotas C em circulação, ou (b) todo o saldo, caso não existam Cotas C em circulação, exceto se de outra forma previsto no Apêndice C; (vi) o saldo remanescente (se houver) será destinado, mediante orientação do Gestor, para o pagamento de rendimentos às Cotas C.”*

“12.4. Na hipótese de liquidação do FUNDO ou da Classe Única, todas as Cotas serão resgatadas pelo valor da Cota do dia do pagamento, calculado na forma deste Regulamento, observado o seguinte procedimento:

- (i) *somente haverá o pagamento das Cotas, na ordem abaixo, após o pagamento de todas as despesas e encargos inerentes à Classe e ao FUNDO;*
- (ii) *(a) as Cotas A terão prioridade de resgate sobre as Cotas B, ou (b) caso ainda existam Cotas C em circulação, (x) as Cotas C terão prioridade de resgate sobre as Cotas A e as Cotas B no que se refere aos proventos decorrentes da alienação ou indenização de imóveis que não sejam os Imóveis Performados da Carteira, e (y) as Cotas A terão prioridade de resgate sobre as Cotas B e as Cotas C em relação aos proventos dos demais ativos da Carteira, observado que todas as Cotas deverão ser resgatadas proporcionalmente à sua participação na Classe;*
- (iii) *as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 (caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado secundário) em caso do vencimento ou de resgate.*

Alteração do direito de preferência: *direito de preferência passa a ser por Subclasse; possibilidade de cessão do direito e de abertura (ou não) de sobras/montante adicional a critério do Gestor, com prazos mínimos observando B3, caso aplicável, conforme a seguir:*

“5.2.5. Na emissão de novas cotas, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas da sua respectiva Subclasse, na proporção da quantidade de cotas

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

que possuïrem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas. Caberá a deliberação pela Assembleia de Cotistas ou ao GESTOR, em conjunto com o ADMINISTRADOR, no instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais do escriturador das cotas e da B3.

5.2.6. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados acima devem ser realizados pelo escriturador ou B3, conforme o caso, respeitando, em qualquer hipótese, o prazo mínimo eventualmente estabelecido pela B3 para exercício do direito de preferência e demais procedimentos operacionais aplicáveis.

5.2.7. Independentemente do prazo mínimo para exercício do direito de preferência que venha a ser admitido pela B3, a deliberação pela Assembleia de Cotistas ou pelo GESTOR, em conjunto com o ADMINISTRADOR, no instrumento de deliberação das novas emissões no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, não deverão prever o exercício do direito de preferência em período inferior a 2 (dois) Dias  teis.

5.2.8. No caso de novas emissões de cotas realizadas nos termos do Capital Autorizado, a critério do GESTOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, de acordo com os termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

5.2.9. A critério do GESTOR, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a emissão de novas cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência.”

Inclusão das seguintes matérias sujeitas à assembleia de cotistas:

A aliena o de imóveis da carteira da classe de forma diversa do previsto no item 2.5.2 do Anexo I do Regulamento; e

A destitui o ou substitui o do CONSULTOR.

Alteração de quórum de assembleia de cotistas: *altera o do quórum de deliberação da assembleia de cotistas, cujas deliberações deverão ser tomadas*

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

por votos dos cotistas que representem a maioria simples de cada Subclasse, conforme a seguir:

“Art. 24. Todas as decisões em Assembleia de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples de cada Subclasse, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas de cada Subclasse (“Maioria Simples”). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no §2º abaixo.

§2º. As matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X e XI do art. 18 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas de cada Subclasse que representem no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas.

§3º. A matéria prevista no inciso XII do art. 18 acima dependerá de aprovação da maioria de votos dos cotistas presentes na referida Assembleia de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas C subscritas.”

Criação da taxa de consultoria: o CONSULTOR fará jus a uma remuneração fixa, a ser arcada pelas Cotas B, conforme descrita no Apêndice B, e uma remuneração variável, a ser arcada pelas Cotas A, conforme descrita no Apêndice A.

Atualização dos Fatores de risco e referências regulatórias: atualização e consolidação dos fatores de risco, em linha com a Resolução CVM 175 e Informe Anual (Suplemento K), incluindo riscos de mercado, regulatórios, tributários, operacionais e de formalização de garantias.

Regulamento consolidado: aprovar a versão alterada e consolidada do Regulamento, nos termos do Anexo I à presente (“Novo Regulamento”).

Aprovar a prática, pelo Administrador e Gestor, de todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens 4.1 a 4.8 acima, incluindo a promoção dos arquivamentos, registros e comunicações junto à CVM, B3 e demais órgãos competentes, adequação documentos internos e divulgação aos cotistas, bem como a prática de todos os atos correlatos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 2 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.237/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 31 de março de 2025 (transferência de administração)

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

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

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