TATICCA®
Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

BIG BOX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BIG BOX)

CNPJ: 42.592.916/0001-28
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024

Acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

BIG BOX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

Conteúdo **Páginas**

Relatório dos auditores independentes.....3

Demonstrações financeiras

Demonstração da posição financeira.....8 e 9

Demonstrações do resultado.....10

Demonstrações do resultado abrangente.....11

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....12

Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto.....13

Notas explicativas às demonstrações financeiras.....14

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
BIG BOX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **BIG BOX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo")**, que compreendem a posição financeira em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria ("PAA")

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

Mensuração do Valor Justo de Propriedade para Investimento

O Fundo tem sua carteira de ativos composta preponderantemente por imóveis, classificados como propriedades para investimento e são mensurados após o seu reconhecimento inicial, pelo valor justo, conforme descrito na Nota Explicativa 6 – Propriedades para investimento.

Devido a relevância do investimento no contexto das demonstrações financeiras e o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da administração, uma vez que as técnicas de avaliação ao valor justo decorrem de laudo de avaliação elaborado por terceiros especialistas, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstâncias:

• Confirmar através das escrituras de compra e venda a propriedade dos imóveis mantidos em carteira;

• Confrontar as informações extraídas da documentação de propriedade com os registros de controle interno da carteira de ativos do Fundo;

• Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo formalizados no laudo de avaliação dos imóveis mantidos em carteira;

• Confrontar o valor justo das propriedades para investimento com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo;

• Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre o período base dos laudos de avaliação a valor justo e a emissão do presente.

• Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 31 de março de 2025 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações contábeis.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (Iasb), 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 de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

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

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

- 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 da Companhia. 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 manterem em continuidade operacional.

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

- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Porto Alegre, RS, 31 de março de 2026.

Luiz Fernando Silva Soares
Contador – CRCRS nº 33.964
TATICCA Auditores Independentes S.S.
CRCRS nº 009308/F
CVM 12.220

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BIG BOX

CNPJ: 42.592.916/0001-28

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração da posição financeira

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	2025		2024	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**2.165**	**7,45**	**2.458**	**8,81**
Caixa e equivalentes de caixa		**-**	**-**	**70**	**0,25**
Disponibilidades	**4**	**-**	**-**	**1**	**-**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx		-	-	1	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez		**-**	**-**	**69**	**0,25**
Letras do Tesouro Nacional		-	-	69	0,25
Ativos de natureza não imobiliária		**1.502**	**5,17**	**1.757**	**6,30**
Certificado de depósito bancário		**8**	**0,03**	**40**	**0,14**
Itaú Unibanco S.A.		8	0,03	40	0,14
Cotas de fundos de investimento		**1.502**	**5,16**	**1.757**	**6,30**
Itaú Soberano Renda Fixa Simples		190	0,65	-	-
Itaú Daily Renda Fixa Curto Prazo		1	-	30	0,11
Beyond Soberano Fundo - Renda Fixa Referenciado Di	**4**	1.311	4,51	1.727	6,19
Outros valores e bens		**663**	**2,28**	**630**	**2,26**
Outros valores a receber		**663**	**2,28**	**630**	**2,26**
Alugueis a receber		663	2,28	630	2,26
Não circulante		**94.864**	**326,49**	**92.615**	**332,11**
Ativos de natureza imobiliária	**5**	**94.864**	**326,49**	**92.615**	**332,11**
Imóveis		**94.864**	**326,49**	**92.615**	**332,11**
Imóveis mantidos para renda		94.864	326,49	92.615	332,11
Total do ativo		**97.037**	**333,97**	**95.113**	**341,06**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BIG BOX
CNPJ: 42.592.916/0001-28
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88
Demonstração da posição financeira
Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

		2025		2024	
	Nota	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Passivo					
Circulante		**67.981**	**233,97**	**67.226**	**241,06**
Securitização de recebíveis	**5**	**67.922**	**233,76**	**67.169**	**240,86**
Cédula de crédito imobiliário		67.922	233,76	67.169	240,86
Valores a pagar		**59**	**0,21**	**57**	**0,20**
Serviços de auditoria		20	0,07	20	0,07
Taxa de escrituração		2	0,01	2	0,01
Taxa de administração		21	0,07	20	0,07
Taxa de gestão		16	0,06	15	0,05
Total do passivo		**67.981**	**233,97**	**67.226**	**241,06**
Patrimônio líquido	**9**	**29.056**	**100,00**	**27.887**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**97.037**	**333,97**	**95.113**	**341,06**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BIG BOX

CNPJ: 42.592.916/0001-28

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	2025	21/09/2024 a 31/12/2024	01/01/2024 a 20/09/2024
Resultados		**6.961**	**(603)**	**37.838**
Resultado com ativos de natureza imobiliária		**7.527**	**(805)**	**37.723**
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários		(2.384)	-	-
Reversão de provisão com manutenção e conservação de imóveis		-	18.517	-
Receita de alugueis		7.728	7.937	-
Resultado com propriedades para investimento		2.183	(23.659)	37.723
Receita com fundo de reserva		-	(3.600)	-
Resultado com ativos de natureza não imobiliária		**(566)**	**202**	**115**
Resultado com operações compromissadas		(756)	69	-
Resultado com títulos privados		11	40	-
Cotas de Fundos de investimento		179	93	115
Despesas		**(5.792)**	**(17.351)**	**(22.527)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária	**5**	**(5.277)**	**(17.179)**	**(22.310)**
Manutenção e conservação de imóveis		-	-	(22.310)
Despesas com securitização de recebíveis		(5.277)	(17.179)	-
Despesas de serviços técnicos especializados		**(71)**	**(34)**	**-**
Auditoria e custódia		(20)	(19)	-
Escrituração		(26)	(7)	-
Distribuição		(20)	-	-
Assessoria técnica		(5)	-	-
Consultoria jurídica		-	0	-
Serviços de avaliação		-	(8)	-
Despesas da Administração e Gestão	**14**	**(429)**	**(115)**	**(181)**
Administração		(246)	(66)	(181)
Gestão		(183)	(49)	-
Demais despesas		**(15)**	**(23)**	**(36)**
Despesas com cartório		(5)	0	-
Taxa de fiscalização CVM		(9)	(1)	(2)
Taxa ANBIMA		(1)	-	-
Outras despesas		-	(22)	(34)
Resultado líquido no exercício		**1.169**	**(17.954)**	**15.311**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BIG BOX

CNPJ: 42.592.916/0001-28

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado abrangente

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	2025	21/09/2024 a 31/12/2024	01/01/2024 a 20/09/2024
Resultado do exercício	**1.169**	**(17.954)**	**15.311**
Outros resultados abrangentes	-	-	-
(=) Resultado abrangente total	**1.169**	**(17.954)**	**15.311**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BIG BOX

CNPJ: 42.592.916/0001-28

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	Quotas Integralizadas	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023	**19.263**	**-**	**-**	**(25.433)**	**(6.170)**
(+) Cotas emitidas	24.000	-	-	-	**24.000**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período	-	-	-	15.311	**15.311**
Em 20 de setembro de 2024	**43.263**	**-**	**-**	**(10.122)**	**33.141**
(+) Cotas emitidas	12.700	-	-	-	**12.700**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período	-	-	-	(17.954)	**(17.954)**
Em 31 de dezembro de 2024	**55.963**	**-**	**-**	**(28.076)**	**27.887**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	1.169	**1.169**
Em 31 de dezembro de 2025	**55.963**	**-**	**-**	**(26.907)**	**29.056**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BIG BOX

CNPJ: 42.592.916/0001-28

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	2025	21/09/2024 a 31/12/2024	01/01/2024 a 20/09/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com equivalentes de caixa	(566)	93	115
(+) Receita de aluguéis	7.695	7.306	-
(-) Taxa de distribuição	(20)	-	-
(-) Taxa CVM	(9)	-	-
(-) Assessoria técnica	(5)	-	-
(-) Taxa de gestão	(182)	(34)	-
(-) Auditoria	(20)	(8)	(30)
(-) Despesas diversas	-	(21)	(4)
(-) Taxa de administração	(244)	(80)	(170)
(-) Manutenção de imóveis	-	(138)	(22.310)
(-) Despesas com securitização de recebíveis	(4.522)	(106)	-
(-) Taxa de escrituração	(26)	(5)	-
(-) Despesas cartorárias	(5)	-	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(1)	-	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**2.095**	**7.007**	**(22.399)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(-) Compra de cotas de fundos de investimento	(34.710)	-	-
(+) Venda de cotas de fundos de investimento	35.145	-	-
(-) Compra de certificado de depósito bancário	(169)	(2.337)	-
(+) Venda de certificado de depósito bancário	126	-	-
(-) Compra de certificado de recebíveis imobiliários	(9.308)	(4.864)	-
(+) Venda de certificado de recebíveis imobiliários	6.631	-	-
(-) Compra de imóveis para renda	(66)	(12.801)	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**(2.351)**	**(20.002)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Aplicação de cotistas	-	12.700	24.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**12.700**	**24.000**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(256)**	**(295)**	**1.601**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.758	2.053	452
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.502	1.758	2.053
Variação no caixa e equivalentes	**(256)**	**(295)**	**1.601**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Big Box Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 2 de julho de 2021 e iniciou suas atividades em 17 de agosto de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores público em geral.

O Fundo tem como objetivo de investimento em empreendimentos imobiliários predominantemente relacionados a supermercados e empreendimentos de varejo ou atacado.

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 da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Sonata Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para os períodos de 23 de setembro de 2024 (data após a transferência de Administração) a 31 de dezembro de 2024, período de 1º de janeiro de 2024 a 20

de setembro de 2024 (data da transferência de Administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em razão da transferência da administração do Fundo, conforme nota explicativa n° 17.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026, 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) Moeda funcional

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

b) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) 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.

(ii) Cotas de fundos de investimentos

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

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento”.

f) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

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

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

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

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

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

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

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

(ii) 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 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.

h) Outros ativos e passivos

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

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

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

i) Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	31/12/2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Cotas de fundo de investimento (*)	1,33171324	989.758,25730010	1.311
Total		**989.758,25730010**	**1.311**

	31/12/2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)	1,16716660	1.485.106,0952	1.727
Total		**1.485.106,0952**	**1.728**

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 20 de setembro de 2024:

	20/09/2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	2.053
Total		**-**	**2.053**

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

5. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Imóvel	**Posição em 31/12/2024**	**Benfeitorias**	**Ajuste a valor justo**	**Posição em 31/12/2025**
GALPÃO DE MATRÍCULAS Nº 8.571, Nº 19.281 e Nº 20.081 (a)	92.615	59	2.190	94.864

Imóvel	Posição em 31/12/2023	Benfeitorias	Ajuste a valor justo	Posição em 31/12/2024
GALPÃO DE MATRÍCULAS Nº 8.571, Nº 19.281 e Nº 20.081 (a)	65.750	12.801	14.064	92.615

5.1 Método de determinação do valor justo

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

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

A UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes (“Avaliadora”), estabelecida na Rua Avenida João Cabral de Mello Neto, 850 Bl. 3 Gr. 1301 Edifício Corporativo - CEO – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ - Brasil, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de 31 dezembro de 2025.

A Avaliadora adotou as metodologias de comparativo direito de dados de mercado, com valor aferido através dos valores de mercado de locação dos imóveis e pela metodologia de capitalização da renda, através dos valores de mercado de venda dos imóveis.

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

(a) – GALPÃO CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO ALTOS - PI

Locatário: Grupo Mateus.

Endereço: Rodovia José Ribamar de Matos (PI 352), Macacas, data Picos, Município de Altos, Estado do Piauí.

Matrícula: nº R-8571/ M-20081 / M-19281

Área Terreno: 1.066.510,00 m²

Área Construída: 34.303,60 m²

Estágio: Concluída

O Fundo possui um imóvel para renda situada na cidade de Altos - PI, o qual é utilizado como Centro de Distribuição do Grupo Mateus. Em 31 de dezembro de 2025, o valor de mercado do imóvel é de R$ 94.864 (R$ 92.615 em 31 de dezembro de 2024).

5.2 Securitização de Recebíveis

CCI

Em 25 de agosto de 2022, foi concluída a securitização de recebíveis por meio da emissão de CRI de série única, lastreado na Cédula de Certificado Imobiliário (CCI) decorrente do contrato de aluguel do Galpão Centro de Distribuições Altos.

O valor total da emissão foi de R$ 67.712 sessenta e cinco milhões, setecentos e doze mil reais), no valor nominal de R$ 1 (um mil reais) cada, onde foram emitidos 65.712 (sessenta e cinco mil, setecentos e doze). A data do início dos créditos imobiliários foi em 25 de agosto de 2022 e o vencimento final será em 10 de agosto de 2039.

A remuneração dos CRI será de 8,3292% oito inteiros, três mil, duzentos e noventa e dois décimos de milésimos por cento) ao ano até 17 de abril de 2023 (inclusive) e de 7,5894% sete inteiros, cinco mil, oitocentos e noventa e quatro décimos de milésimos por cento) ao ano após 17 de abril de 2023.

Esta operação não possui garantia real ou fidejussória constituída, tendo em vista que se trata de um Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada e Outras Avenças.

Movimentação referente às CCIs em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e, em 20 de setembro de 2024:

	31/12/2025	31/12/2024	20/09/2024
Saldo inicial	67.169	57.297	57.297
Atualização monetária	5.277	17.179	-
Pagamento de juros e amortização	-	(7.201)	-
Pagamento de despesas com securitização	(4.524)	(106)	-
Saldo Final	**67.922**	**67.169**	**57.297**

5.3 Passivos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui registrado em contas a pagar o montante de R$ 67.922 (R$ 67.169 em 31 de dezembro de 2024) referente à cessão de créditos imobiliários de aluguéis mensais cedidos dos imóveis.

6. RECEITA DE ALUGUÉIS

Em 31 de dezembro de 2025, o total das receitas com aluguéis no montante de R$ 7.728 (R$ 7.937 em 31 de dezembro de 2024), e está apresentada na demonstração de resultado em “Receita de aluguéis”.

7. DEMONSTRATIVO DO VALOR JUSTO

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

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

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

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

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

31 de dezembro de 2025

Ativos **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	1.502	-	-	1.502
Certificado de Depósito Bancário	-	8	-	8
Propriedade para Investimento	-	-	94.864	94.864
Total do ativo:	1.502	8	94.864	96.374

31 de dezembro de 2024

Ativos **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	1.757	-	-	1.757
Operações compromissadas	69	-	-	69
Certificado de Depósito Bancário	-	40	-	40
Propriedade para Investimento	-	-	92.615	92.615
Total do ativo:	1.826	40	92.615	94.481

20 de setembro de 2024

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Propriedade para Investimento	-	-	103.473	103.473
Total do ativo:	-	-	103.473	103.473

8. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido da classe.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2025 e períodos de 23 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e de 1º de janeiro de 2024 a 20 de setembro de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

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

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 29.056, representado pelo montante de 31.937.10,5300 cotas pelo valor unitário de R$ 0,90980337 (Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 27.361, representado pelo montante de 31.937.107,5300 cotas pelo valor unitário de R$ 0,8567 cada e R$ 33.141 em 20 de setembro de 2024, representado pelo montante de 19.237.107,5300 cotas, pelo valor unitário de R$ 1,7228 cada).

10. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

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

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício de 31.12.2025	0,9098	4,19%	28.056
23.09.2024 a 31.12.2024	0,8567	(50,27%)	39.646
01.01.2024 a 20.09.2024	1,7228	636,40%	6.633

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

11. GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas já emitidas; as perspectivas de rentabilidade da classe, ou ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto em relação ao valor de mercado das cotas.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor. No âmbito das emissões realizadas, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem.

As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes; os custos incorridos na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de novas cotas do Fundo (No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve emissão de cotas no montante de R$ 12.700, representado por 12.700 cotas e R$ 24.000 representado por 24.000 cotas no período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de setembro de 2024).

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

c) Negociação das cotas

Conforme definido em regulamento o Fundo pode ter suas cotas negociadas na bolsa de valores, no entanto no período que compreende estas demonstrações financeiras, não houve negociação de suas cotas. Desta forma não há preço de cotação a ser divulgado.

13. 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 Sonata Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

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

14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R$ 15 (quinze mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

A taxa de gestão é de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, com base em Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços. A Taxa de Gestão observará o valor mínimo total de R$ 15 (quinze mil reais) ao mês.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com a taxa de administração registrada foi de R$ 246 (No período de 21 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, foi de R$ 66 e R$ 181 no período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de setembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Administração" na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ 183 (No período de 23 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de foi R$ 49 e não houve no período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de setembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Gestão" na demonstração do resultado.

- **Demais taxas**

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa escalonada conforme segue:
De 0 a 50 cotistas: R$ 0,00;
De 51 a 2.000 cotistas: R$ 1,50;
De 2.001 a 10.000 cotistas: R$ 1,00;
Acima de 10.000 cotistas: R$ 0,50.

O pagamento será realizado mensal. Os valores acima serão acrescidos de:

(i) Envio de TED para pagamento de rendimento e amortizações (custo unitário de R$ 3,00 (três reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas em ambiente de bolsa operacionalizado pela B3); e

(ii) custo adicional mensal de R$ 500,00 (quinhentos reais) por subclasse de cotas (a partir da 3ª (terceira) classe).

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

15. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui saldo depositado junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 16. A despesa registrada no exercício em 31 de dezembro de 2025 e no período de 23 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de setembro de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 21. A despesa registrada no exercício de 31 de dezembro de 2025 e período de 23 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de setembro de 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

16. TRIBUTAÇÃO

a) Tratamento tributário do Fundo

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

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

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

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

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

17. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos no caput, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

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

No período de 23 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de setembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve distribuição de rendimentos.

18. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;

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

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

a) As demonstrações financeiras;

b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;

(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e

(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

19. DEMANDAS JUDICIAIS

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

20. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM n 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

21. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Conforme Assembleia Extraordinária de Cotistas, realizada em 19 de setembro de 2024, foi deliberado e aprovado (i) a transferência da administração fiduciária do Fundo para a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; (ii) A substituição do atual prestador de serviços de custódia, controladoria, escrituração, processamento e tesouraria do Fundo, serviços a serem prestados pelo Novo Administrador; e (iii) A alteração do prestador de serviços de gestão da carteira do Fundo para Sonata Gestora de Recursos Ltda.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Eric Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1