

VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 50.808.042/0001-21

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos
e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjunto Térreo ao 801 - Parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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 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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Veja nota explicativa nº 6 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 469.329 mil, correspondente a 98,32% do patrimônio líquido do Fundo, que são mensurados e registrados pelo valor justo com base no método de fluxo de caixa descontado, os quais são preparados por avaliador independente, que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento como taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizadas na preparação desses estudos, tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização;
- com auxílio dos nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento em relação a sua mensuração, bem como suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo 30 de junho de 2025.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 a administração 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.

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

São Paulo, 29 de setembro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/0-6

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP-281835/O-2

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	2025		2024	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		8.121	1,70	26.335	5,32
Caixa e equivalentes de caixa		4.263	0,89	23.894	4,82
<u>Disponibilidades</u>		<u>1</u>	-	-	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)		1	-	-	-
<u>Cotas de fundos de investimento</u>		<u>4.262</u>	<u>0,89</u>	<u>23.894</u>	<u>4,82</u>
Beyond Soberano Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos De Investimento Renda Fixa Referenciado DI	4	4.262	0,89	23.894	4,82
Outros valores e bens		3.858	0,81	2.441	0,50
<u>Despesas antecipadas</u>		<u>21</u>	-	<u>33</u>	<u>0,01</u>
Despesas diversas		21	-	33	0,01
<u>Outros valores a receber</u>		<u>3.837</u>	<u>0,81</u>	<u>2.408</u>	<u>0,49</u>
Aluguéis a receber	5	3.837	0,81	2.310	0,47
Outros créditos		-	-	98	0,02
Não circulante		469.329	98,32	469.374	94,73
Ativos de natureza imobiliária		469.329	98,32	469.374	94,73
<u>Imóveis</u>		<u>469.329</u>	<u>98,32</u>	<u>469.374</u>	<u>94,73</u>
Imóveis mantidos para renda	6	469.329	98,32	469.374	94,73
Total do ativo		477.450	100,02	495.709	100,05
Passivo					
Circulante		103	0,02	214	0,05
<u>Valores a pagar</u>		<u>103</u>	<u>0,02</u>	<u>214</u>	<u>0,05</u>
Serviços de auditoria		57	0,01	88	0,02
Taxa de escrituração	14	3	-	4	-
Taxa de administração (*)	14	38	0,01	39	0,01
Taxa de gestão (*)	14	5	-	83	0,02
Total do passivo		103	0,02	214	0,05
Patrimônio líquido		477.347	100,00	495.495	100,00
Cotas integralizadas		408.754	85,63	423.554	85,48
Gastos com colocação de cotas		(821)	(0,17)	(821)	(0,17)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(33.041)	(6,92)	(1.538)	(0,31)
Lucros acumulados		102.455	21,46	74.300	15,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		477.450	100,02	495.709	100,05

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício**Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do	Notas	2025	2024
Resultados		30.217	111.775
Resultado com ativos de natureza imobiliária		28.487	110.640
Receita de alugueis	7	29.384	25.965
Resultado com propriedac	6	(897)	84.675
Resultado com ativos de natureza não imobiliária		1.730	965
Cotas de Fundos de invest	4	1.730	1.200
IR s/ resgate de cotas de fundos		-	(235)
Outras receitas operacionais		-	170
Outras rendas operacionais		-	170
Despesas		(2.061)	(36.911)
Despesas com ativos de natureza imobiliária		(1.092)	(34.395)
Despesas condominiais		(749)	(354)
Despesas tributárias		(343)	-
Despesas com securitização de recebíveis		-	(34.041)
Despesas de serviços técnicos especializados		(419)	(507)
Auditoria e custódia		(58)	(130)
Escrituração		(30)	(72)
Consultoria jurídica		(310)	(305)
Comissões e corretagens		(21)	-
Despesas da Administração e Gestão		(487)	(1.356)
Administração	14	(487)	(150)
Gestão	14	-	(1.186)
Controladoria		-	(20)
Demais despesas		(63)	(653)
Publicações e correspondências		(3)	(1)
Taxa de fiscalização CVM		(46)	(14)
Taxa B3		(7)	(12)
Taxa ANBIMA		(4)	(3)
Outras despesas		(3)	(623)
Resultado líquido no exercício		28.156	74.864
Quantidade de cotas		3.454.262	- 3.454.262
Lucro por cota - valor em R\$		8,15	21,67

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Notas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos a cotistas	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2023		145.150	(295)	-	(564)	144.291
(+) Cotas emitidas	10.a	278.404	-	-	-	278.404
(-) Custo de emissão de cotas	10.c	-	(526)	-	-	(526)
(-) Dividendos distribuídos	18	-	-	(1.538)	-	(1.538)
(+ / -) Lucro líquido do exercício		-	-	-	74.864	74.864
Em 30 de junho de 2024		423.554	(821)	(1.538)	74.300	495.495
(-) Amortização de cotas	10.b	(14.800)	-	-	-	(14.800)
(-) Dividendos distribuídos	18	-	-	(31.503)	-	(31.503)
(+ / -) Lucro líquido do exercício		-	-	-	28.155	28.155
Em 30 de junho de 2025		408.754	(821)	(33.041)	102.455	477.347

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024***(Em milhares de reais - R\$)*

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Recebimento de aluguéis	27.857	23.993
(+) Receita de caixa e equivalente de caixa	1.730	1.601
(-) Consultoria jurídica	(32)	(74)
(-) Taxa CVM	(40)	(40)
(-) Assessoria técnica	(278)	(227)
(-) Taxa de gestão	(78)	-
(-) Auditoria	(88)	(64)
(-) Taxa de administração	(488)	(1.306)
(-) Taxa B3	-	(7)
(-) Despesas financeiras e bancárias	(1)	-
(-) Comissões e corretagens	(21)	-
(-) Condomínio	(749)	(353)
(-) Despesas com pagamentos de impostos	(343)	(192)
(-) Taxa de escrituração	(31)	(72)
(-) Despesas com publicações e correspondências	(3)	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(4)	-
(-) Pagamentos diversos	-	(143)
Caixa líquido das atividades operacionais	27.431	23.115
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Custos incrementais de imóveis para renda	(853)	(1.933)
(+/-) Depósito em garantia	94	(36)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(759)	(1.969)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	-	278.404
(-) Pagamento de juros por obrigações de captação de recursos	-	(16.411)
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(31.503)	(1.538)
(-) Gastos com colocação de cotas	-	(526)
(-) Pagamentos de custos de estruturação de captação de recursos	-	(23)
(-) Pagamentos de obrigação por securitização de recebíveis imobiliários	-	(267.529)
(-) Amortização de cotas	(14.800)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(46.303)	(7.623)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(19.631)	13.523
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	23.894	10.371
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.263	23.894
Variação no caixa e equivalentes	(19.631)	13.523

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O **VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo") foi constituído em 24 de maio de 2023 e iniciou suas atividades em 12 de junho de 2023 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e conta adaptado à Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro 2022 ("ICVM 175/22") e posteriores alterações. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados, conforme definidos no art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição do Imóvel-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, observando o disposto sobre os limites de concentração previstos na Instrução CVM nº 175/2022.

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 conseqüentemente, 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 pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Pátria VBI Asset Management Ltda. ("Gestora").

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas financeiras 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 específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 29 de setembro de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Resumo das políticas contábeis materiais

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

a) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independente do recebimento ou pagamento.

b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

c) 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”.

d) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização. Em contrapartida, o resultado do exercício com esses recebíveis estão apresentados na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros, quando aplicáveis, são apropriados no resultado na rubrica “Receita de Aluguéis”.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída para todos os casos em que o locatário apresentar inadimplência superior a 90 dias.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

e) Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. As propriedades para investimentos estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, consequente de uma transação entre partes não relacionadas os quais os valores da transação foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

O custo inclui as despesas diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor de venda e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

(i) Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

(ii) Mensuração após o reconhecimento

Após o reconhecimento inicial do custo e dos custos subsequentes, as propriedades para investimento passam a ser avaliadas pelo critério do valor justo.

f) Classificação dos instrumentos financeiros**(i) Data de reconhecimento**

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias: Ativos financeiros 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.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

g) Passivos contingentes

Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

h) Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais.

As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

i) Lucro por cota

O lucro 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

Em 30 de junho de 2025 e 2024 o Fundo possui as seguintes cotas de fundos de investimentos:

	30/06/2025		30/06/2024	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Beyond Soberano F.I Em Cotas de F.I Renda Fixa Referenciado DI (a)	3.450.043	4.262	21.592.410	23.894
Total	3.450.043	4.262	21.592.410	23.894

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram apropriados resultado com cotas de fundos no montante de R\$ 1.730 (R\$ 1.200 em 2024) e está apresentado nas demonstrações do resultado na rubrica “Cotas de Fundos de investimento”.

a) Beyond Soberano F.I em Cotas de F.I Renda Fixa Referenciado DI

O Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI (“Fundo”) foi constituído em 10 de maio de 2023 e iniciou suas atividades em 14 de julho de 2023, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de fundos de investimento e/ou fundo de investimento em cotas de fundos de investimentos, que possuam relacionamento com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., ou por empresas a elas ligadas, incluindo clientes, pessoas naturais ou jurídica, destinados a investidores em geral, assim definidos na regulamentação em vigor da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), doravante denominados “Cotistas”.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)***5. Aluguéis a receber**

Em 30 de junho de 2025 e 2024 os valores que compõem os aluguéis a receber estão assim representados:

Descrição	30/06/2025	30/06/2024
À vencer	3.837	2.310

Não há aluguéis vencidos no Fundo, portanto não há evidências de provisão para perdas.

6. Propriedades para investimento

Imóvel Edifício Faria Lima 4.440 – Acqua – Matrícula nº 180.302, registrada no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, imóvel localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, no bairro Vila Olímpia, município de São Paulo, Estado de São Paulo. O imóvel possui uma área construída de 38.422,87 m² e é composto por um prédio de 16 andares, 1 mezanino, 3 subsolos, garagem exclusiva e ático, destinados a escritórios.

O Fundo detém a fração ideal de 49,5% do imóvel, registrado no exercício findo em 30 de junho de 2025 pelo valor de R\$ 469.329 (R\$ 469.374 em 2024).

A movimentação ocorrida na propriedade para investimento está descrita a seguir:

Descrição	Saldo 30/06/2024	Custos Incorridos	Ajuste ao valor justo	Saldo 30/06/2025
Faria lima 4.440	469.374	852	(897)	469.329

Descrição	Saldo 30/06/2023	Custos Incorridos	Ajuste ao valor justo	Saldo 30/06/2024
Faria lima 4.440	382.801	1.898	84.675	469.374

Método de determinação do valor justo

Em 30 de junho de 2025 a Binswanger Brazil (“Avaliadora”), 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 do imóvel de propriedade do Fundo na data base.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

A Avaliadora o utilizou o Método da Capitalização da Renda que identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e utilizando como ferramenta fundamental a técnica de “fluxo de caixa descontado”, em que o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

	30/06/2025
Período de análise:	120 meses
Taxa de desconto:	8,75% a.a.
Taxa de capitalização:	8,25% a.a.
Vacância:	-

7. Receita de aluguéis

A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos e abatimentos concedidos, que são acordados entre as partes. As receitas de aluguéis estão abaixo representadas:

	30/06/2025	30/06/2024
Faria Lima 4.440	29.384	25.965

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)***8. 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 ao final dos exercícios:

30/06/2025				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento renda fixa	4.262	-	-	4.262
Propriedades para investimento	-	-	469.329	469.329
Total do ativo:	4.262	-	469.329	473.591

30/06/2024				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento renda fixa	23.894	-	-	23.894
Propriedades para investimento	-	-	469.374	469.374
Total do ativo:	23.894	-	469.374	493.268

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

9. 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, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Em 30 de junho de 2025 e 2024 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

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

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 3.454.262 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 138,1908 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 477.347.

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 3.454.262 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 143,4444 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 495.495.

a) Emissão, subscrição e integralização

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, não sendo admitidas Cotas fracionárias, podendo ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pelo Escriturador ou pela B3, conforme aplicável, necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, se aplicável e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que limitadas ao valor total de R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), já considerando o valor das Cotas da Primeira Emissão do Fundo (“Capital Autorizado”).

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Em 30 de junho de 2025, não houve emissão de cotas (R\$ 278.404 em 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve amortização de cotas no montante de R\$ 14.800 (R\$ 0 em 2024).

c) Negociação das cotas

Em 15 de maio de 2024 a assembleia geral de cotistas deliberou e aprovou a deslistagem do Fundo e consequente retirada de negociação das cotas do Fundo de ambientes controlados pela B3 passando a ser escriturado, portanto, pela Administradora na figura de escriturador do Fundo.

d) Gastos com colocação de cotas

Em 30 de junho de 2025 o Fundo não teve gastos com colocação de cotas (R\$ 526 em 2024).

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

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

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

Exercícios	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%) (*)	Patrimônio líquido médio
30 de junho de 2025	151,5954	5,68	490.188
30 de junho de 2024	143,4444	49,81	388.608

(*) O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das amortizações e distribuições realizadas pelo Fundo.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

12. 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.

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.

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

Risco 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.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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.

13. Prestação de serviços e custódia

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”).

Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Pátria VBI Asset Management Ltda (“Gestora”).

As cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda..

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 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais).

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

A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente e tem seu provisionamento diário.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a taxa de administração registrada é de R\$ 487 (R\$ 150 em 2024) e encontram apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

A partir de 19 de abril de 2024, pela prestação dos serviços de gestão de ativos, não será devida remuneração ao Gestor. Ou seja, não será devida pelo Fundo Taxa de Gestão ou Taxa de Performance.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve taxa de gestão registrada (R\$ 1.186 em 2024).

Demais taxas

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

Pelos serviços de controladoria, custódia, tesouraria e escrituração de cotas, é devido pelo Fundo ao custodiante uma taxa máxima que equivale a 0,001% (um milésimo por cento) ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Será remunerado ao Administrador, enquanto escriturador do Fundo, a taxa de R\$ 2.5 (dois mil e quinhentos reais), acrescido do custo por cotista conforme tabela abaixo:

De	Até	Valor (R\$)
0	50	Isento
51	2.000	1,50
2.000	10.000	1,00
>	10.000	0,50

Adicionalmente, o administrador receberá o montante de R\$ 1.5 (mil e quinhentos reais) por assembleia geral de cotistas realizada, salvo para assembleias que deliberarem exclusivamente pela aprovação de contas do Fundo.

Além das remunerações descritas acima, se aplicável, o Administrador receberá o montante de R\$ 2 (dois mil reais) por chamada de capital por este conduzida.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a taxa de escrituração registrada é de R\$ 30 (R\$ 72 em 2024) e encontram apresentada na rubrica de “Escrituração” na demonstração do resultado.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Pátria VBI Asset Management 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.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui saldo de R\$ 1 depositado junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") (R\$ 0 em 2024).

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 38 (R\$ 39 em 2024). A despesa registrada no exercício a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 5 (R\$ 83 em 2024). A despesa registrada no exercício a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)***16. Despesas administrativas**

Os encargos debitados ao Fundo são os seguintes:

Encargos do Fundo	30/06/2025	30/06/2024
IR s/ sobre resgate de cotas de fundos	-	(235)
Condominiais	(749)	(354)
Auditoria e custódia	(58)	(130)
Escrituração	(30)	(72)
Consultoria jurídica	(310)	(305)
Despesas tributárias	(343)	-
Taxa de Administração	(487)	(150)
Taxa de Gestão	-	(1.186)
Taxa de Controladoria	-	(20)
Taxa de fiscalização CVM	(46)	(14)
Taxa B3	(7)	(12)
Taxa ANBIMA	(4)	(3)
Escrow Account	-	(511)
Comissões e corretagens	(21)	-
Publicações e correspondências	(3)	-
Outras despesas	(3)	(112)
Totais	(2.061)	(3.104)

Patrimônio líquido médio no exercício findo em 30 de junho de 2025 é de R\$ 490.188 (R\$ 375.904).

17. 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, 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;

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

(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%.

18. Distribuição de resultados

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

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

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, aos quais serão pagos no dia 24 do mês subsequente ou no próximo dia útil, se aplicável. Farão jus aos rendimentos os titulares das cotas do fundo no fechamento do 2º dia útil anterior à data de pagamento, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2025	2024
Resultado com propriedades para investimento		
(+) Receitas de aluguéis	27.857	23.993
(-) Despesas com condomínio de propriedade para investimento	(749)	(354)
(-) Despesas com manutenção e conservação de propriedade para investimento	-	(231)
(-) Despesas com IPTU de propriedade para investimento	(343)	-
(-) Despesa de comissão na venda de propriedade para investimento	(21)	-
Resultado líquido das propriedades para investimento	26.744	23.407
Resultado com aplicações equivalentes de caixa		
(+) Rendimentos com cotas de fundo renda fixa	1.730	1.601
Resultado líquido das aplicações equivalentes de caixa	1.730	1.601
Despesas administrativas		
(-) Taxa de administração	(566)	(1.306)
(-) Taxa de escrituração	(31)	(72)
(-) Taxa Anbima	(4)	-
(-) Taxa CVM	(40)	(40)
(-) Despesa com auditoria	(88)	(64)
(-) Despesa com consultoria	(278)	(227)
(-) Despesa com advogados	(35)	(74)
(-) Despesas de CCI	-	(25.467)
(-) Outras despesas administrativas	-	(938)
Total de outras receitas/despesas	(1.043)	(28.188)
Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro	3.313	6.860
Resultado financeiro líquido acumulado	27.430	(3.180)
Total resultado distribuível	30.743	3.680
95% do resultado financeiro líquido acumulado	25.349	3.496
Rendimentos declarados	30.743	3.680
Rendimentos do exercício pagos subsequentemente	1.382	2.142
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	(2.142)	-
Rendimentos pagos no exercício	31.503	1.538
% de distribuição sobre o resultado financeiro	112,08%	(115,72%)

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

19. Política de divulgação de informações

A Administradora divulgará as informações eventuais sobre o Fundo, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.vortex.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações acima especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

A Administradora deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo, nos termos da regulamentação específica.

20. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui um processo de esfera administrativa que baseado na opinião da Administradora e com suporte dos seus assessores legais são classificados com probabilidade de perda possível, com a estimativa de perda R\$ 2.158. e 2024, o Fundo possui um processo de esfera administrativa que baseado na opinião da Administradora e com suporte dos seus assessores legais são classificados com probabilidade de perda possível, com a estimativa de perda R\$ 1.942.

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

Em 30 de junho de 2025, a Administradora não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras 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.

22. Alterações estatutárias

Em 23 de julho de 2024 foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária De Cotistas, a alteração do Artigo 14, parágrafo sexto do regulamento do Fundo alterando a data de pagamento da distribuição.

VBI TR FARIA LIMA 4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.808.042/0001-21

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Em 5 de dezembro de 2024 foi divulgado em ato do administrador a alteração da denominação social do gestor devido a operação de cisão parcial ocorrida na companhia, passando a ser Pátria VBI Asset Management Ltda.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

24. Eventos subsequentes

Em 24 de julho de 2025 foi realizado o pagamento dos rendimentos declarados referente a competência de 06/2025 no montante de R\$ 1.382.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

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