

Demonstrações Financeiras

**WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 43.440.579/0001-16

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

**WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.



Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principal assunto a ser tratado no presente trabalho:



CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO IMOBILIÁRIOS

Em 30 de junho de 2025, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 9.895 mil representava 48,36% do patrimônio líquido do Fundo. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciaram o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: (a) teste de existência das posições mantidas pelo Fundo, através do confronto das informações disponíveis na composição e diversificação da carteira, com as informações fornecidas pelos custodiantes; (b) recálculo do valor justo dos ativos financeiros com base em preços disponíveis, obtidos junto a fontes de mercado independentes; (c) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, foram preparadas e divulgadas de forma adequada.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

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

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva



razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

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



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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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.

Blumenau - SC, 30 de setembro de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025		30/06/2024		17/10/2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo						
Circulante	20.549	100,41	24.890	100,11	24.890	100,11
Caixa e equivalentes de caixa	5.991	29,27	1	-	1	-
Disponibilidades	1	-	1	-	1	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	1	-	1	-	1	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	5.990	29,27	-	-	-	-
Letras Financeiras do Tesouro	5.990	29,27	-	-	-	-
Ativos de natureza imobiliária	11.896	58,14	23.122	93,01	24.006	97,38
Certificado de recebíveis imobiliário	9.895	48,36	23.122	93,01	24.006	97,38
Certificados de recebíveis imobiliários	9.895	48,36	23.122	93,01	24.006	97,38
Cotas de fundos imobiliários	2.001	9,78	-	-	-	-
Open K Ativos Recebíveis Imobiliários	397	1,94	-	-	-	-
Clave FII	606	2,96	-	-	-	-
Kinea High Yield CRI FII	503	2,46	-	-	-	-
Valora CRI CDI FII	495	2,42	-	-	-	-
Ativos de natureza não imobiliária	2.096	10,24	1.761	7,09	1.761	7,08
Cotas de fundos de investimento	2.096	10,24	1.761	7,09	652	2,64
Beyond Soberano FIC FI RF REF DI	2.096	10,24	1.442	5,80	284	1,15
Warren Cash Clash FI RF LP	-	-	317	1,28	-	-
Daycoval Títulos Públicos FI RF	-	-	2	0,01	368	1,49
Outros valores e bens	566	2,76	6	0,02	3	0,01
Despesas antecipadas	5	0,02	5	0,02	2	0,01
Despesas diversas	5	0,02	5	0,02	2	0,01
Outros valores a receber	561	2,74	1	-	1	-
Dividendos a receber	15	0,07	-	-	-	-
Outros créditos	546	2,67	1	-	1	-
Total do ativo	20.549	100,41	24.890	100,12	24.662	100,03
Passivo						
Circulante	84	0,41	30	0,12	9	0,03
Valores a pagar	84	0,41	30	0,12	9	0,03
Imposto de renda	57	0,28	-	-	-	-
Taxa de escrituração	3	0,01	3	0,01	-	-
Outras obrigações diversas	1	-	-	-	-	-
Taxa de administração (*)	10	0,05	10	0,04	-	-
Taxa de gestão (*)	13	0,06	17	0,07	9	0,03
Total do passivo	84	0,41	30	0,12	9	0,03
Patrimônio líquido	20.465	100,00	24.860	100,00	24.653	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	20.549	100,41	24.890	100,12	24.662	100,03

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	30/06/2025	Período de	Período de
		18/10/2023 a	01/07/2023 a
		30/06/2024	17/10/2023
Resultados	3.906	2.479	1.058
Resultado com ativos de natureza imobiliária	3.469	2.404	1.050
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	3.366	2.404	1.050
Receita de dividendos	116	-	-
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(13)	-	-
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	437	75	8
Resultado com operações compromissadas	178	-	-
Resultado com títulos públicos federais	64	-	-
Cotas de Fundos de investimento	195	75	8
Despesas	(417)	(283)	(178)
Despesas de serviços técnicos especializados	(59)	(26)	(65)
Auditoria e custódia	(22)	-	(49)
Escrituração	(37)	(26)	(16)
Despesas da Administração e Gestão	(339)	(230)	(94)
Administração	(124)	(84)	(32)
Gestão	(204)	(146)	(62)
Controladoria	-	-	-
Performance	(11)	-	-
Demais despesas	(19)	(27)	(19)
Taxa de fiscalização CVM	(9)	(6)	(3)
Taxa B3	(1)	(12)	-
Taxa ANBIMA	(2)	(1)	-
Outras despesas	(7)	(8)	(16)
Resultado líquido no exercício	3.489	2.196	880

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Capital Social	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 17 de outubro de 2023	24.604	-	49	24.653
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(1.989)	(1.989)
(+ / -) Lucro líquido do exercício	-	-	2.196	2.196
Em 30 de junho de 2024	24.604	-	256	24.860
(-) Amortização de cotas	-	(5.000)	-	(5.000)
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(2.884)	(2.884)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	3.489	3.489
Em 30 de junho de 2025	24.604	(5.000)	861	20.465

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2025	Período de 18/10/2023 a 30/06/2024	Período de 01/07/2023 a 17/10/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício	3.489	2.196	880
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
(-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(3.366)	(2.404)	(1.050)
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	13	-	-
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento	(195)	(75)	(8)
Resultado líquido ajustado	(59)	(283)	(178)
Fluxo de caixa das atividades de operacionais			
(-) Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa	(140)	(1.034)	526
(-) Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa	(2.014)	(1.034)	526
(-) Certificado de recebíveis imobiliários	16.593	3.288	603
(-) Outros valores e bens	(560)	(3)	2
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	54	21	(20)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	13.874	955	1.459
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(-) Amortização de cotas	(5.000)	-	-
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(2.884)	(1.989)	(933)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(7.884)	(1.989)	(933)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	5.990	(1.034)	526
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1	1	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	5.991	1	1
Variação no caixa e equivalentes de caixa	5.990	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

1. Contexto operacional

O Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII) (“Fundo”) foi constituído em 20 de setembro de 2021 e iniciou suas atividades em 28 de setembro de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, visando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a realização de investimentos de no mínimo 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo em Ativos Alvo, sendo certo que a proporção remanescente poderá ser alocada nos Ativos Remanescentes.

Os recursos do Fundo serão aplicados de acordo com a sua política de investimento, consistindo na realização de investimentos imobiliários, conforme o objetivo do Fundo acima descrito, tendo como intuito investir no mínimo 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (ii) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); (iii) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003; (v) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na Cvm ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantidas; respeitados os limites de concentração previstos na regulamentação em vigor (“Ativos Alvo”).

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.

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

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 AMW Asset Management 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) e CVM 175/22, 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.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de setembro de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

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

a) 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) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou

se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

(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.

d) Caixa e equivalente de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(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”.

(iii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

e) 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.

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)	1,2409	1.692.129,3832	2.096
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	16.825,7227	356	5.990
Total		1.692.485,3832	8.087

(*) 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

(**) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 30 de junho de 2025:

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Beyond Soberano FIC FI RF DI	1.692.129,3832	2.096	Sem vencimento

• **Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI**

O Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, 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. Destinado a 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 Vortex 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. O objetivo do fundo é atuar no sentido de propiciar aos seus cotistas, valorizações de suas cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% (cem por cento) de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil.

O Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI teve seu exercício social encerrado em 31 de março de 2025 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 30 de junho de 2025:

• **Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)**

Apresentamos abaixo as informações adicionais específicas sobre os certificados de recebíveis imobiliários, de acordo com a instrução CVM 516/11:

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária para o exercício de 30 de junho de 2025:

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

Emissor	Código Cetip	Data de vencimento	Qtde.	Valor contábil	Série	Indexador	Garantias (*)
True Securitizadora S.A.	19L0909950	19/12/2029	1.996	1.078	-	CDI +	(i),(ii), (iii)
Virgo Companhia de Securitização	21F0968888	16/06/2031	1.342	1.368	-	IPCA +	(xi),(xv)
Opea Securitizadora S.A.	22H1664933	16/11/2029	2.240	914	-	CDI +	(i),(ii), (iii)
Virgo Companhia de Securitização	22I0246580	24/09/2029	1.555	1.100	-	CDI +	(i),(ii)
Opea Securitizadora	22I1423521	25/10/2027	1.477	852	1	CDI +	(i),(ii), (iii)
Provincia Securitizadora	25B0237669	20/12/2031	1.956.872	1.882	-	IPCA+	(ii), (xi)
Canal Securitizadora	23k2257431	20/11/2029	2.000	1.322	67	CDI+	(i), (ii), (v)
Opera Securitizadora S.A.	20º0982855	17/01/2030	2.092	1.379	248	CDI+	(i), (ii)
Total			1.969.574	9.895			

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária para o período de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024:

Emissor	Código Cetip	Rating	Data de vencimento	Qtde.	Valor contábil	Série	Indexador	Garantias (*)
True Securitizadora S.A.	19L0909950	-	19/12/2029	2.178	1.378	-	CDI +	(i),(ii), (iii)
True Securitizadora S.A.	20A0982855	-	19/01/2030	2.092	1.480	-	CDI +	(i),(ii), (iii)
Virgo Companhia de Securitização	21F0968888	-	16/06/2031	1.342	1.368	-	IPCA +	(i),(ii), (iii)
Opea Securitizadora S.A.	21I0801132	-	19/09/2033	2.000	1.808	1	CDI +	(i),(ii)
True Securitizadora S.A.	21L0285556	-	20/11/2026	2.111	1.575	-	IPCA +	(i),(ii), (iii), (iv)
True Securitizadora S.A.	22H1664933	-	16/11/2029	2.240	1.287	-	CDI +	(i),(ii), (iii)
Virgo Companhia de Securitização	22I0246580	-	24/09/2029	2.200	1.970	-	CDI +	(i),(ii)
True Securitizadora S.A.	22I1423521	-	25/10/2027	1.477	1.289	1	CDI +	(i),(ii), (iii)
True Securitizadora S.A.	22J0000801	brAA	15/12/2027	2.000	2.001	2	CDI +	-
True Securitizadora S.A.	22K1692411	-	16/11/2028	1.700	1.713	1	CDI +	(i),(ii)
Bari Securitizadora S.A.	22L1607693	-	16/01/2030	2.355	2.110	1	CDI +	(i),(ii), (iii), (iv)
Opea Securitizadora S.A.	23B0587522	AAA(bra)	18/03/2030	1.250	2.016	2	CDI +	(i),(ii)
Opea Securitizadora S.A.	23D0005401	AAA(bra)	17/04/2028	1.000	510	3	CDI +	(i)
Canal Companhia de Securitização	23K2257431	-	20/11/2029	2.000	1857	2	CDI +	(i)
Opea Securitizadora S.A.	23L1357500	-	23/05/2025	964	760	-	CDI +	(i),(ii), (iii)
Total				26.909	23.122			

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária para o período de 01 de julho a 17 de outubro de 2023 (data de transferência da administração):

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

Emissor	Código Cetip	Rating	Dt. Vencimento	Qtde.	Valor contábil	Série	Indexador	Garantias (*)
True Securitizadora S.A.	21L0285556	-	20/11/2026	2.111	2.300	-	IPCA +	(i),(ii), (iii), (iv)
Virgo Companhia de Securitização	21F0968888	-	16/06/2031	1.342	1.450	-	IPCA +	(i),(ii), (iii)
Virgo Companhia de Securitização	22I0246580	-	24/09/2029	2.200	2.225	-	CDI +	(i),(ii)
Virgo Companhia de Securitização	22J0344557	-	15/10/2029	1.000	1.009	-	CDI +	(i),(ii), (iii)
True Securitizadora S.A.	19L0909950	-	19/12/2029	2.178	1.857	-	CDI +	(i),(ii), (iii)
True Securitizadora S.A.	20A0982855	-	19/01/2030	2.092	1.958	-	CDI +	(i),(ii), (iii)
True Securitizadora S.A.	22J0000801	brAA	15/12/2027	2.000	1.992	2	CDI +	-
True Securitizadora S.A.	22I1423521	-	25/10/2027	1.477	1.476	1	CDI +	(i),(ii), (iii)
Opea Securitizadora S.A.	21I0801132	-	19/09/2033	2.000	2.035	1	CDI +	(i),(ii)
True Securitizadora S.A.	22K1692411	-	16/11/2028	1.700	1.806	1	CDI +	(i),(ii)
True Securitizadora S.A.	22H1664933	-	16/11/2029	2.240	1.505	-	CDI +	(i),(ii), (iii)
Opea Securitizadora S.A.	23B0587522	AAA(bra)	18/03/2030	1.250	1.194	2	CDI +	(i),(ii)
Bari Securitizadora S.A.	22L1607693	-	16/01/2030	2.355	2.206	1	CDI +	(i),(ii), (iii), (iv)
Opea Securitizadora S.A.	23D0005401	AAA(bra)	17/04/2028	1.000	993	3	CDI +	(i)
Total				24.945	24.006			

(*) Os tipos de lastro e as garantias das operações com certificado de recebíveis imobiliários demonstradas na tabela acima são, respectivamente:

Tipo de lastro	Garantias
(a) Compromisso de compra e venda	(i) Fiança
(b) Cédula de crédito bancário	(ii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios / recebíveis
(c) Contrato de locação	(iii) Alienação Fiduciária de Ações
(d) Debêntures	(iv) Alienação Fiduciária de Quotas
(e) Cédula de crédito imobiliário	(v) Fundo de Reserva
(f) Financiamento imobiliário	(vi) Fundo de Obras
	(vii) Fundo de Juros
	(viii) Fundo de Liquidez
	(ix) Coobrigação
	(x) Fundo
	(xi) Alienação Fiduciária de Imóvel
	(xii) Hipoteca de Imóvel
	(xiii) Cessão fiduciária de Conta Vinculada
	(xiv) Seguro
	(xv) Aval
	(xvi) Crédito imobiliário

Os certificados de recebíveis imobiliários foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

O investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve uma série de riscos que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à emissora, aos devedores dos créditos imobiliários e aos próprios CRI objeto da emissão.

• **Movimentação dos Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)**

Descrição	30.06.2025	18.10.2023 a 30.06.2024	01.07 a 17.10.2023
Saldo inicial	23.122	24.006	23.559
Aquisições	-	2.481	716
Amortizações/juros / evento e antecipação	(16.593)	(5.769)	(1.319)
Rendas	3.366	2.404	1.050
Saldo final	9.895	23.122	24.006

6. 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

7. 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.

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 foi de R\$ 20.465, representado pelo montante de 2.456.510,000 cotas pelo valor unitário de R\$ 8,33088769.

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo foi de R\$ 24.860, representado pelo montante de 245.651,00 cotas pelo valor unitário de R\$ 101,2010 cada.

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

Em 17 de outubro de 2023 (transferência de administração) está representado pelo montante de 245.651,00 cotas, pelo valor unitário de R\$ 100,3572 cada, perfazendo o montante de R\$ 24.653.

8. 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 findo em 30 de junho de 2025	113,7970	12,45	24.089
Período de 18/10/2023 a 30/06/2024	101,2010	9,23	24.798
Período de 01/07/2023 a 17/10/2023 (**)	100,3572	3,62	24.738

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

(**) Transferência da Administração.

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 30 de junho de 2025:

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
30/06/24	24.860	101,2010	-	-
31/07/24	24.904	101,3801	0,18	0,18
31/08/24	24.959	10,1603	(89,98)	(89,96)
30/09/24	25.050	10,1975	0,37	(89,92)
31/10/24	25.037	10,1922	(0,05)	(89,93)
30/11/24	25.150	10,2380	0,45	(89,88)
31/12/24	25.078	10,2086	(0,29)	(89,91)
31/01/25	25.054	10,1989	(0,10)	(89,92)
28/02/25	25.195	10,2563	0,56	(89,87)
31/03/25	25.235	10,2728	0,16	(89,85)
30/04/25	21.373	8,7004	(15,31)	(91,40)
31/05/25	19.903	8,1022	(6,87)	(91,99)
30/06/25	20.465	8,3309	2,82	(91,77)

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

9. 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

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

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.

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

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

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

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

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

A primeira emissão de cotas do Fundo será realizada nos termos do suplemento constante no Anexo II do regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das cotas. Será admitida a distribuição parcial de cotas da primeira emissão, com o cancelamento das cotas que não forem colocadas, ao final da distribuição, a qual deverá ser realizada no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta para a Cvm, por meio do Sistema de envio de documentos disponível na página da CVM, na rede mundial de computadores, o que vier primeiro.

Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Primeira Emissão de poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, de até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$40.000 na data da primeira integralização, equivalentes.

Da emissão de novas cotas, fica estabelecido que o preço de subscrição deverá preferencialmente ser fixado, observando-se: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo documento que instrumentaliza a aprovação de nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) o valor de

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores, não cabendo aos Cotistas qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado;

Ocorrendo a emissão de novas Cotas realizado nos termos do Art. 11º acima, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência. Para fins do disposto neste item, a data corte para a apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida pelo Administrador, no ato que aprovar a respectiva nova emissão de Cotas;

No exercício findo em 30 de junho de 2025 não houve emissão de novas cotas.

No período de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024, não houve emissão de novas cotas. No período de 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (transferência de administração), não houve emissão de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da Resolução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Os resgates de recursos da aplicação de Ativos de Liquidez só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance (conforme abaixo definidos); (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; (c) investimentos em novos Ativos, incluindo Ativos de Liquidez; (d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas; (e) pagamento de despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos I, e IV do Art. 31 da Instrução CVM 472, encargos previstos no capítulo IX da Instrução CVM 472, bem como as despesas mencionadas na política de investimento do Fundo do Regulamento; e (f) pagamento de despesas relacionadas à Oferta de Distribuição do Fundo que (i) sejam canceladas e/ou revogadas; e (ii) Ofertas em curso.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve resgate de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve amortização de cotas no montante de R\$ 5.000.

No período de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 não houve resgate ou amortização de cotas.

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

No período de 1º de julho a 17 de outubro de 2023 (transferência de administração do Fundo) não houve resgate ou amortização de cotas.

11. 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 AMW Asset Management Ltda. (“Gestora”).
- c) As cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

12. 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 0,15% (quinze centésimos por cento), ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE. A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente e tem seu provisionamento diário.

A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante da Taxa de Administração.

Pela Taxa de gestão será devido 0,85% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, referente à remuneração devida à Warren Gestão (“Taxa de Gestão”);

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

O Fundo será isento da parcela correspondente à Taxa de Gestão até a data de 1º de fevereiro de 2023, data a partir da qual ela voltará a ser provisionada.

Pela taxa de escrituração, R\$ 1,15 (um real e quinze centavos) por Cotista, com valor mínimo de R\$ 3 (três mil reais), a ser corrigido anualmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), referente à remuneração devida ao Escriturador (“Taxa de Escrituração”).

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 124 (R\$ 84 no período de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e R\$ 32 no período de 1º de julho a 17 de outubro de 2023 (transferência de administração) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” demonstração do resultado.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 204 (R\$ 146 no período de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e R\$ 62 no período de 1º de julho a 17 de outubro de 2023 (transferência da administração) e encontra-se apresentada na rubrica “Gestão” na demonstração de resultado.

• **Taxa de performance**

Adicionalmente à remuneração acima prevista, a Warren Gestão farão jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), que será provisionada diariamente, a qual será apurada ao final de cada semestre de forma *pro rata temporis*, e será paga pelo Fundo à Warren Gestão, observados os termos e condições previstos no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho, ou, ainda, por ocasião da liquidação do Fundo. A Taxa de Performance será correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder ao Benchmark, nos termos da fórmula abaixo:

$$TPs = [PLCs - PLBs] \times 20\%$$

Onde:

TPs = Taxa de Performance, apurada de forma *pro rata temporis*; **s** = semestre de apuração; **PLCs** = valor total da Primeira Emissão de Cotas do Fundo efetivamente subscrito e integralizado pelos Cotistas acrescido dos (i) rendimentos (de competência do semestre em questão) efetivamente distribuídos ao longo do semestre para o qual o cálculo estiver sendo realizado (“Semestre de Apuração”), os quais devem ser corrigidos pelo Benchmark aplicável, de forma *pro rata temporis* entre as respectivas datas efetivas das distribuições e o último Dia Útil do último mês do Semestre de Apuração; e (ii) dos rendimentos efetivamente provisionados e que estejam pendentes de distribuição referentes ao Semestre de Apuração; e **PLBs** = valor total da primeira emissão de Cotas do Fundo efetivamente subscrito e integralizado pelos Cotistas, corrigido *pro*

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

rata temporis pelo Benchmark desde o último Dia Útil do último mês do Semestre de Apuração imediatamente anterior ao Semestre de Apuração em questão até o último Dia Útil do último mês do Semestre de Apuração em questão, calculado de acordo com a expressão abaixo: $PLBs = PLBs-1 \times (1 + \text{Benchmark})$.

Onde:

PLBs-1= valor total da integralização das cotas do Fundo referente à Primeira Emissão;

Benchmark = 110% (cento e dez por cento) da Taxa DI, conforme apurado de forma *pro rata temporis* para o Semestre de Apuração; sendo:

Taxa DI = a variação acumulada, no Semestre de Apuração, da taxa média diária de juros dos DI Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>).

- (i) o PLCs apurado em um período de 12 meses findo no último Dia Útil do último mês do Semestre de Apuração em questão superar o PLBs apurado em um período de 12 meses findo no último Dia Útil do último mês do mesmo Semestre de Apuração em questão; e
- (ii) o pagamento da Taxa de Performance referente a determinado Semestre de Apuração não resulte em violação do item (i) acima. Não será aplicável para efeitos de apuração e pagamento da primeira Taxa de Performance a disposição acima.

A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de performance registrada foi de R\$ 11 (nos períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho a 17 de outubro de 2023 (transferência de administração) e encontra-se apresentada na rubrica de “Performance” na demonstração do resultado.

• **Demais taxas**

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das cotas da Primeira Emissão, observado que a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar novas emissões de cotas do Fundo poderá deliberar pela cobrança de taxa de ingresso nas novas emissões. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição.

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

13. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	AMW 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.

- a) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 13. A despesa registrada no exercício findo em 30 de junho de 2025 e nos períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (transferência de Administração) a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.
- c) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 10. A despesa registrada no exercício findo em 30 de junho de 2025 e nos períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (transferência de Administração) a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

14. 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

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

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%.

15. 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, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

Demonstrações dos resultados distribuídos

	30/06/2025	De 18/07 a 30/06/2024
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	1.338	2.499
(-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	(186)	-
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	332	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	75	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	1.559	2.499
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Receita de juros de aplicações financeiras	50	
(+) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	32	
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	247	33
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	329	33
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(156)	(217)
(-) Auditoria independente	-	(38)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(18)	(32)
(+/-) Outras receitas/despesas	25	(28)
Total de outras receitas/despesas	(149)	(315)
Resultado financeiro líquido	1.738	1.989
Resultado financeiro líquido acumulado	2.892	1.989
95% do resultado financeiro líquido acumulado	2.748	1.989
Rendimentos declarados		
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	2.884	1.989
Rendimento líquido a pagar remanescente	100%	99,00%
% de distribuição sobre o resultado financeiro		

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

Demonstrações dos resultados distribuídos	De 01/07 a 17/07/2023
Ativos imobiliários representados por TVM	
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	782
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	782
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	5
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	5
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(93)
(+/-) Outras receitas/despesas	(24)
Total de outras receitas/despesas	(117)
Resultado financeiro líquido	670
Resultado financeiro líquido acumulado	670
95% do resultado financeiro líquido acumulado	670
Rendimentos declarados	
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(670)
Rendimento líquido a pagar remanescente	100,00%

16. Política de divulgação de informações

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

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

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

17. 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.

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Next 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.

19. Alterações estatutárias

Em 29 de setembro de 2023 foi aprovada por meio de Assembleia Geral Extraordinária a substituição do atual Administrador do Fundo, a Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda pela doravante Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.820 de 08 de janeiro de 2016, doravante designado a acontecer em até 30 (trinta) dias da data de realização desta assembleia , o qual, por meio de seus representantes legais a ao final assinados, declarou aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo.

Em 24 de agosto de 2024 foi deliberado em Consulta Formal o desdobramento da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo (“Cotas”), utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 27 de agosto de 2024, (“Data-Base do Desdobramento”) na proporção de 1:10, de forma que, após 28 de agosto de 2024, (“Data do Efetivo Desdobramento”), cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas. Os investidores poderão visualizar os valores da cota atualizados a partir da Data do Efetivo Desdobramento.

O instrumento particular de consulta formal realizado em 04 de abril de 2025, deliberou a partir de 23 de abril de 2025, a substituição da Gestora do Fundo Warren Brasil Gestão e Administração de Recursos Ltda, pela AMW Asset Management Ltda.

O instrumento particular realizado em 30 de junho de 2025, deliberou na mesma data, a alteração do Regulamento do Fundo, adaptando aos termos da Resolução CVM nº 175, de modo a reformular o inteiro teor do Regulamento e alterar a denominação social do Fundo, a qual

WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominado: Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 43.440.579/0001-16

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 18 de outubro de 2023 a 30 de junho de 2024 e 1º de julho de 2023 a 17 de outubro de 2023 (Transferência de Administração)

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

passará a ser “Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada”, no qual a denominação da classe será “Única Classe de Cotas do Warren Securities – Fundo de Investimento Imobiliário FII Responsabilidade Limitada”.

20. Eventos subsequentes

Após a data-base em 30 de junho de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

21. 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 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

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