N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
SYN 1 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.561.054/0001-06

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DATA BASE
20/02/2025 - TRANSFERÊNCIA

Conteúdo

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

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SYN 1 RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

Opinião Com Ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Syn 1 Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 20 de fevereiro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (Transferência), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Syn 1 Responsabilidade Limitada em 20 de fevereiro de 2025 e o desempenho de suas operações para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (Transferência), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base Para Opinião Com Ressalva

Em 20 de fevereiro de 2025, o Fundo possuía imóveis para renda no montante de R$ 9.078 mil, representando 100,13% do patrimônio líquido, que foram integralizados no Fundo em 10 de janeiro de 2025 no mesmo montante. Até a data de emissão deste relatório, não recebemos laudos de avaliação do valor justo sobre os imóveis, adicionalmente, não tivemos condições suficientes de concluir sobre a adequação do valor do aporte realizado com os imóveis citados. Como consequência, não nos foi possível concluir de forma satisfatória sobre a adequação do valor dos referidos imóveis em 20 de fevereiro de 2025 nem sobre eventuais distorções decorrentes da impossibilidade de conclusão satisfatória sobre o valor da integralização de cotas em imóveis.

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

Principais Assuntos De Auditoria

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

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

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

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

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Blumenau - SC, 07 de novembro de 2025.

NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Syn 1 Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.561.054/0001-06

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

Balanço Patrimonial em 20 de fevereiro de 2025 (Transferência)

(Valores expressos em milhares de reais)

	20/02/2025	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo		
Circulante	**17**	**0,19**
Caixa e equivalentes de caixa	**17**	**0,19**
Disponibilidades	**17**	**0,19**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	17	0,19
Não circulante	**9.078**	**100,13**
Ativos de natureza imobiliária	**9.078**	**100,13**
Imóveis	**9.078**	**100,13**
Imóveis mantidos para renda	9.078	100,13
Total do ativo	**9.095**	**100,32**
Passivo		
Circulante	**29**	**0,32**
Valores a pagar	**29**	**0,32**
Taxa de distribuição	20	0,22
Taxa de escrituração	2	0,02
Outras obrigações diversas	3	0,03
Taxa de administração (*)	4	0,05
Total do passivo	**29**	**0,32**
Patrimônio líquido	**9.066**	**100,00**
Capital Social	9.104	100,42
Lucros acumulados	(38)	(0,42)
Total do passivo e do patrimônio líquido	**9.095**	**100,32**

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Syn 1 Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.561.054/0001-06

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

Demonstração do Resultado do Período de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (Transferência)

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do período	Período de 10/01/2025 a 20/02/2025
Despesas	**(38)**
Despesas de serviços técnicos especializados	**(24)**
Escrituração	(4)
Distribuição	(20)
Despesas da Administração e Gestão	**(10)**
Administração	(10)
Demais despesas	**(4)**
Taxa de fiscalização CVM	(1)
Taxa ANBIMA	(3)
Resultado líquido no período	**(38)**
Quantidade de cotas	9.104,9804
Lucro por cota - valor em R$	(4,17)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Syn 1 Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.561.054/0001-06

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (Transferência)

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

	Capital Social	(Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 10 de janeiro de 2025	-	-	-
(+) Cotas emitidas por cisão	9.078		**9.078**
(+) Cotas emitidas	26	-	**26**
(-) Resultado líquido do período	-	(38)	**(38)**
Em 20 de fevereiro de 2025	**9.104**	**(38)**	**9.066**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Syn 1 Responsabilidade Limitada

CNPJ: 58.561.054/0001-06

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 10 de janeiro de 2025 (Início das Atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (Transferência)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 10/01/2025 a 20/02/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
(-) Taxa CVM	(1)
(-) Taxa de administração	(6)
(-) Taxa de escrituração	(2)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(3)
(-) Outras despesas	3
Caixa líquido das atividades operacionais	**(9)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Aplicação de cotistas	26
Caixa líquido das atividades de financiamento	**26**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**17**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	17
Variação no caixa e equivalentes	**17**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário SYN 1 Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 10 de maio de 2024 e iniciou suas atividades em 23 de maio de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais.

O Fundo tem como objetivo de investimento aplicação em empreendimentos imobiliários aderentes à sua Política de Investimento, definida no regulamento do Fundo. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração e gestão da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora" e "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 pela Instrução n° 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 20 de fevereiro de 2025, sem comparação com o exercício anterior, em razão da transferência da administração do Fundo, conforme nota explicativa n° 19.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 04 de novembro de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

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

a) Uso de estimativas e julgamentos

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa n° 4.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

d) Caixa e equivalente de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

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

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

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

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

f) Outros ativos e passivos

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

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

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

g) Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. Propriedades para investimento

Em 20 de fevereiro de 2025 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	20/02/2025
Conjunto 42	1.850
Conjunto 41	1.850
Conjunto 32	1.849
Conjunto 31	1.849
BOX 77	112
BOX 76	112
BOX 75	112
BOX 74	112
BOX 73	112
BOX 72	112
BOX 71	112
BOX 70	112
BOX 69	112
BOX 68	112
BOX 67	112
BOX 66	112
BOX 65	112
BOX 64	112
BOX 63	112
Total	**9.078**

As propriedades para investimento constantes no Fundo foram recebidas através do processo de cisão do fundo Brasílio Machado de Investimento Imobiliário, inscrito sob o CNPJ nº 02.027.437/0001-44.

4.1 Método de determinação do valor justo

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

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

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

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

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

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

O laudo estimou o valor justo de 26 (vinte e seis) imóveis, que anteriormente estavam registrados no fundo Brasílio Machado FII, no montante de R$ 68.490, dos quais 4 deles foram cindidos ao FII SYN 1, que somam R$ 9.078.

5. 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:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Propriedade para Investimento	-	-	9.078	9.078
Total do ativo:	-	-	**9.078**	**9.078**

6. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (transferência de administração), 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.

Em 20 de fevereiro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 9.066, representado pelo montante de 9.104,9804 cotas pelo valor unitário de R$ 995,7959 cada.

8. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período de 10 de janeiro de 2025 a 20 de fevereiro de 2025	995,795934	(0,16)	9.058

b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (transferência de administração):

	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
Data	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
10/01/2025	9.055	997,4202	-	-
20/02/2025	9.058	995,7959	(0,16)	(0,16)

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 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.

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

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas Cotas deve ser estabelecido em assembleia geral de cotistas. Em caso de emissões de novas cotas até o limite

do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor. No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição das novas Cotas. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

Em 10 de janeiro de 2025 foram emitidas 9.078,4531 cotas no montante de R$ 9.078 através da cisão dos ativos imobiliários do fundo Brasílio Machado de Investimento Imobiliário, inscrito sob o CNPJ nº 02.027.437/0001-44.

No período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (transferência de administração), houve emissão de cotas no montante de R$ 26, representado por 26,5273 cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação da Gestora nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

As amortizações realizadas pela classe devem ser deliberadas em assembleia geral de cotistas.

No período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (transferência de administração), não houve amortização ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

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

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 Administradora.

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 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R$ 6 (seis mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, até o 5° Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

A taxa de gestão é de 0,12% ao ano, com base em patrimônio líquido do Fundo, e será paga até o 5° Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços. A Taxa de Administração observará o valor mínimo total de R$ 6 (seis mil reais) ao mês.

No período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (transferência de administração), a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 10 e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

- **Taxa de *performance***

Não será devida à Administradora, qualquer remuneração à título de taxa de performance.

- **Demais taxas**

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa escalonada conforme segue: De 0 a 50 cotistas: Isento De 51 a 2.000 cotistas: R$ 1,50 De 2.001 a 10.000 cotistas: R$ 1,00 Acima de 10.000 cotistas: R$ 0,50 O pagamento será realizado mensalmente. A taxa de escrituração será escalonada conforme o número de cotistas.

No período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (transferência de administração), a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R$ 4 e encontra-se apresentada na rubrica de “Escrituração” na demonstração do resultado.

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

13. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

a) Em 20 de fevereiro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 4 e de escrituração no montante de R$ 2. A despesa registrada no período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (transferência de administração) a título de taxa de administração e de escrituração 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 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 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.

No período de 10 de janeiro de 2025 (início das atividades) a 20 de fevereiro de 2025 (transferência de administração) não houve distribuição de resultados.

16. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM n° 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.

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

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

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

19. Alterações estatutárias

Em 13 de fevereiro de 2025 a assembleia geral de cotistas deliberou e aprovou a transferência da administração, custódia e escrituração do Fundo a partir da abertura dos mercados do dia 26 de fevereiro de 2025 (“Data de Transferência”), atualmente administrado pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 22.610.500/0001-88, com sede social na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino,

nº 215, 4º andar, CEP 04054-010, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016 ("Administradora"), para a BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Surubim, 577, Conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 1.994, de 26 de maio de 1992 ("Nova Administradora").

20. Eventos subsequentes

Conforme ata realizada em 25 de março de 2025 houve as seguintes deliberações:

Aprovar a emissão privada de Cotas destinadas exclusivamente aos atuais cotistas do Fundo, até o limite de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), sendo (1) R$ 12.750.000,00 (doze milhões setecentos e cinquenta mil reais) , em Cotas Sêniores ("Cotas Seniores, cujo preço de emissão e características estão previstas no Apêndice das Cotas Seniores, conforme Anexo I; (2) R$ 2.250.000,00 (dois milhões duzentos e cinquenta mil reais) em Cotas Subordinadas ("Cotas Subordinadas"), cujo preço de emissão e características estão previstas no Apêndice das Cotas Seniores, conforme Anexo II;

Alterar o item 13.7.2 do Regulamento do Fundo, que passará a ter a seguinte redação:

13.7.2 - O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em dezembro de cada ano.

Alterar o item 8.24.1 do Anexo – Classe Única de Cotas do Regulamento do Fundo, que passará a ter a seguinte redação:

As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo Apêndice, mediante chamadas de capital realizadas pela Gestora, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição.

Votação e Apuração : Apurados os votos recebidos, relativos aos itens da Ordem do Dia, de odo que eles restaram aprovado por unanimidade dos cotistas presentes.

Conforme ata realizada em 22 de setembro de 2025 houve as seguintes deliberações:

Deliberar sobre: (i) a Cisão Parcial do Fundo, para que deste procedimento societário venha a surgir, além do Fundo cindido, um novo fundo de investimento denominado OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA, ("Oxigênio FIM"); (ii) aprovar o Protocolo e Justificativa da Cisão; (iii) aprovar o a minuta do regulamento do OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO

RESPONSABILIDADE LIMITADA, ("Oxigênio FIM"); e (iv) autorizar a Administradora e a Gestora a praticar todos os atos necessários à implementação e formalização da operação de cisão referida no item (i) acima.

Votação e Apuração: Feitos os esclarecimentos sobre os assuntos constantes da ordem dia, foram aprovadas, por unanimidade as seguintes deliberações; (i) a Cisão Parcial do Fundo, nos termos da "Proposta, justificativa e Protocolo de Cisão" Anexo I; (ii) Aprovação do Protocolo e Justificativa da Cisão; (iii) aprovação da minuta do regulamento do OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO RESPONSABILIDADE LIMITADA, ("Oxigênio FIM").

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

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