UHY
Connect to possibility

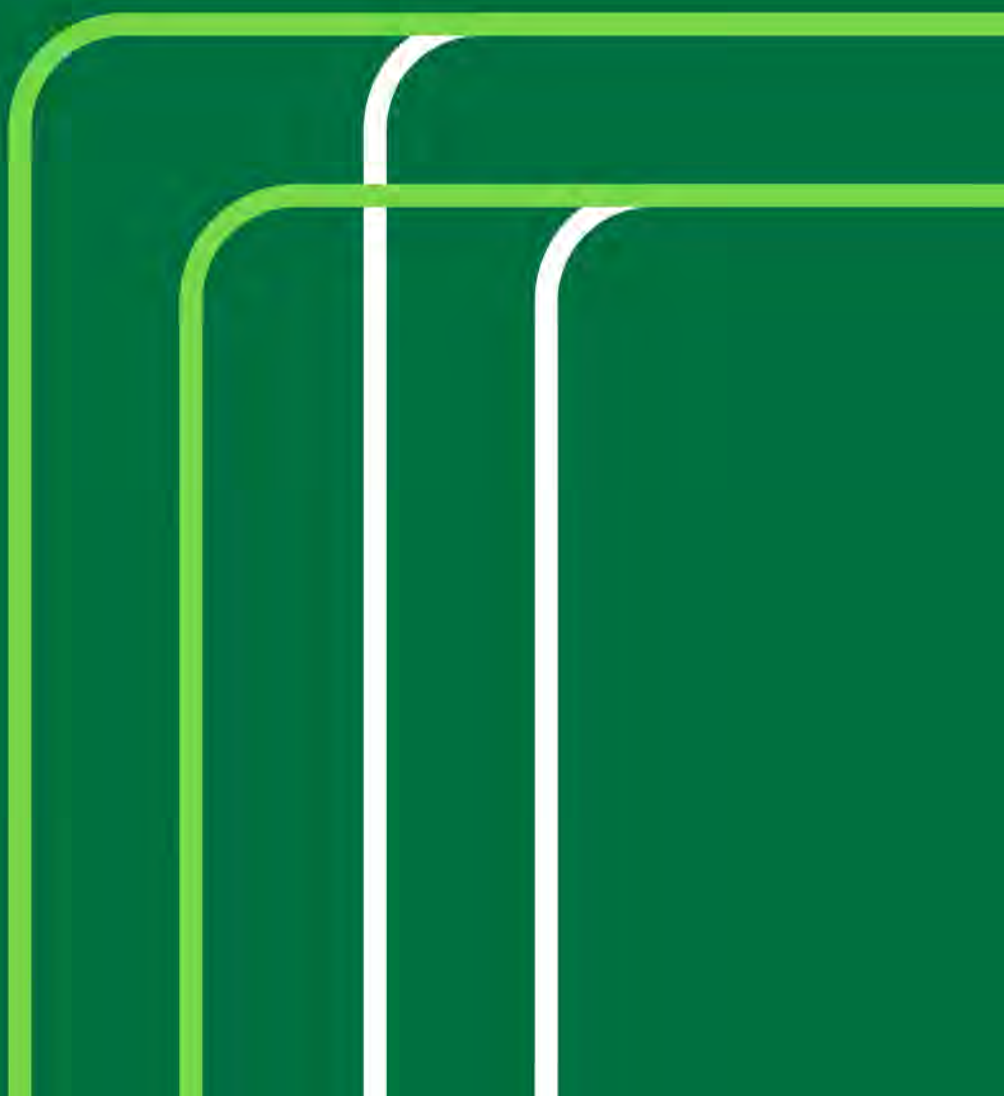
uhy.com

Fundo de Investimento Imobiliário Vancouver Responsabilidade Limitada

CNPJ: 51.407.683/0001-37

Demonstrações financeiras do exercício findo
Em 31 de dezembro de 2025 acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 02 de março de 2026



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas	9



UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

Uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Vancouver Responsabilidade Limitada

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Vancouver Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para Abstenção de opinião

Conforme Nota Explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha investimentos em imóveis classificados como propriedade para investimento no montante de R$ 16.804 mil, correspondentes a 100,80% de seu patrimônio líquido. Até a conclusão de nossos procedimentos de auditoria, não nos foi nos foram disponibilizados os respectivos laudos de avaliação desses imóveis e tampouco o tivemos aceso aos Registros Gerais de Imóveis atualizados. Desta forma, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitisse concluir sobre a integridade, mensuração e razoabilidade do valor justo desses imóveis, tampouco sobre os resultados auferidos e sobre a necessidade de eventuais ajustes, bem como seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo na data-base.

Incerteza Relevante Relacionada à Continuidade Operacional

O Fundo e sua administradora foram mencionados na operação Carbono Oculto. Dessa forma, devido às incertezas inerentes do resultado dessa investigação e seus possíveis desdobramentos, o Fundo está incorrendo em risco de incerteza significativa da continuidade operacional. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa n° 16 às demonstrações financeiras, na qual foi descrita que, por meio de fato relevante divulgado ao mercado em 29 de agosto de 2025, a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. comunicou sua renúncia aos serviços de administração, tesouraria, custódia, escrituração e gestão do Fundo, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia. Não havendo, por qualquer motivo, a efetiva substituição em tal prazo, o Administrador estará autorizado a liquidar o Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 investimento e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

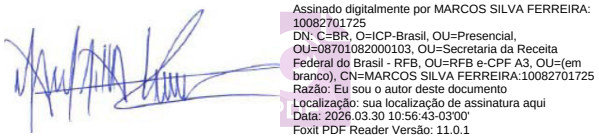
Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

Rio de Janeiro, 02 de março de 2026.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



MARCOS FERREIRA
Contador
CRC 1RJ 112467/O-9

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VANCOUVER RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 51.407.683/0001-37

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Em:	31/12/25	%PL	31/12/24	%PL
CIRCULANTE		**-**	**-**	**1**	**0,01**
Outros valores a receber		**-**	**-**	**1**	**0,01**
Despesas antecipadas		-	-	1	0,01
NÃO CIRCULANTE		**16.804**	**100,80**	**16.804**	**100,10**
INVESTIMENTO		**16.804**	**100,80**	**16.804**	**100,10**
Propriedades para investimento		**16.804**	**100,80**	**16.804**	**100,11**
Imóveis acabados		1.032	6,19	1.032	6,15
Imóveis em construção		13.598	81,57	13.598	81,01
Ajuste ao valor justo		2.174	13,04	2.174	12,95
TOTAL DO ATIVO		**16.804**	**100,80**	**16.805**	**100,11**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**133**	**0,80**	**19**	**0,11**
Encargos a Pagar		**133**	**0,80**	**19**	**0,11**
Taxa de administração		133	0,80	19	0,11
TOTAL DO PASSIVO		**133**	**0,80**	**19**	**0,11**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**16.671**	**100,00**	**16.786**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**16.804**	**100,80**	**16.805**	**100,11**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VANCOUVER RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 51.407.683/0001-37
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

	Em:	31/12/25	31/12/24
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS			
Propriedades para Investimento			
Ajuste ao valor justo		-	376
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**-**	**376**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**-**	**376**
Outras despesas		**(291)**	**(300)**
Despesas com taxa de administradora		(228)	(228)
Despesas com auditoria e custódia		(11)	(59)
Despesas de serviços técnicos		(41)	(10)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(1)	(1)
Taxa de fiscalização da CVM		(8)	(2)
Outras receitas e despesas		(2)	-
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL		**(291)**	**76**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VANCOUVER RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 51.407.683/0001-37

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.090	1.683	2.773
Integralização de cotas no período	13.937	-	13.937
Lucro (Prejuízo) do período	-	76	76
Saldos em 31 de dezembro de 2024	15.027	1.759	16.786
Integralização de cotas no período	176	-	176
Lucro (Prejuízo) do período	-	(291)	(291)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	15.203	1.468	16.671

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VANCOUVER RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 51.407.683/0001-37

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)

Valores em Milhares de Reais

	Em:	**31/12/25**	**31/12/24**
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Lucro Líquido do Exercício		(291)	76
Ajustes ao lucro do Exercício		**-**	**(376)**
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento		-	(376)
Total		**(291)**	**(300)**
Variações em Ativos e Passivos		115	(39)
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas		1	(1)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora		114	(38)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		**(176)**	**(339)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisição de Propriedades para Investimento		-	(13.598)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento		**-**	**(13.598)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas		176	13.937
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		**176**	**13.937**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		**-**	**-**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício		**-**	**-**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício		**-**	**-**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Vancouver é constituído sob a forma de condomínio fechado e regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Resolução CVM 175/22, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto neste Regulamento.

O Fundo contará com uma única classe de Cotas cujas características encontram-se descritas no Anexo I ao presente Regulamento.

O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, deste Regulamento.

A Classe tem por objetivo a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de imóveis, localizados em território nacional (cada imóvel adquirido, individualmente, um "Ativo Imobiliário" e, em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1° de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11 e alterações posteriores.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Resolução CVM nº 175/22.

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

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedades para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Disponibilidades

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

3.2. Títulos e Valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;

- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativa e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria “títulos para negociação”, e estão representados por:

3.3. Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimentos são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e desvalorização de cotas de fundos de investimentos estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de Fundos”.

3.4. Propriedades para investimento

A Administração do Fundo determinou metodologia interna para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas no contrato com a referida propriedade para investimento. A metodologia utilizada consiste em atualizar anualmente o valor do ativo pelo IPCA (base fevereiro) e diariamente pela taxa de juros do contrato (12,62% a.a.). Além disso, quando do pagamento do aluguel, é feito um abatimento sobre o valor atualizado.

3.5. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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 ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.6. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.7. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Propriedade para investimento

Composição	31/12/2025	31/12/2023
Matrícula 135.764 **(a)**	2.524	2.524
Matrícula 135.763 **(b)**	409	409
Matrícula 57.531 **(c)**	13.871	13.871
Total	**16.804**	**16.804**

(a) Matrícula 135.764 – Uma área de terras, situada na cidade de Ribeirão Preto – SP, com frente para Via José Luiz Galvão, lado par, distante 879,22 metros da cerca da Rodovia Alexandre Balbo, no trevo do km 329, com a seguinte descrição: tem início no marco 5A, cravado na confrontação com o azimute de 40º 05' 04" e com uma distância de 97,08 metros até encontrar o marco D11, no marco D11, passa a confrontar com o alinhamento predial da Via José Luiz Galvão, lado par, e segue com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: do marco D11 ao marco D51 az. 309º 33' 09" = Dist. 199,27 metros, do marco D51 ao marco D50 az. 241º 42' 01" = Dist. 38,02 metros, no marco D49, passa a confrontar com terras "Remanescentes da Gleba"

(b) Matricula 135.763 – Uma área de terras, situada na cidade de Ribeirão Preto – SP, com frente para Via José Luiz Galvão, lado par, distante 879,22 metros da cerca da Rodovia Alexandre Balbo, no trevo do km 329, com a seguinte descrição: tem início no marco 5A, cravado na confrontação com o azimute de 40º 05' 04" e com uma distância de 97,08 metros até encontrar o marco D11, no marco D11, passa a confrontar com o alinhamento predial da Via José Luiz

Galvão, lado par, e segue com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: do marco D11 ao marco D51 az. 309º 33' 09" = Dist. 199,27 metros, do marco D51 ao marco D50 az. 241º 42' 01" = Dist. 38,02 metros, no marco D49, passa a confrontar com terras "Remanescentes da Gleba"

(c) Matricula 57.531 - Um Terreno Urbano, formado pelos "LOTES nºs 11, 16 e 17", situado à Rua Bica da Velha, antiga Rua "B" do Loteamento "Fazenda Alto do Segredo" no Povoado de Trancoso, neste Município de Porto Seguro-Bahia; com a área total de 8.360,46 m^2 (oito mil, trezentos e sessenta metros e quarenta e seis centímetros quadrados); limitando-se de frente com a Rua Bica da Velha, antiga Rua "B" (77,00 metros), fundo com a Participação Empreendimento Turístico Rio da Barra Ltda. (25,00 metros) com a Rua da Mangueira, antiga Rua "A" (50,00 metros) e com Paulo Henrique Cardoso (11,00 metros), do lado (39,00 metros) e do lado esquerdo com a Participação Empreendimento Turístico Rio da Barra Ltda. (77,00 metros, mais 47,00 metros). Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 09.02.013.0118.001

Método de avaliação a valor justo

A Administração do Fundo determinou método evolutivo e método comparativo direto de dados de mercado para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas nos contratos mencionados anteriormente.

No exercício findo, a entidade não realizou laudos de avaliação de seus ativos. Dessa forma, não houve reconhecimento de ajustes decorrentes de reavaliação, permanecendo os registros contábeis conforme os critérios anteriormente adotados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi considerado o montante de R$ 0 (R$ 376 em 2024) referente ao ajuste a valor justo.

5. Das cotas, emissões

As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

O valor patrimonial das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe em circulação.

O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no item anterior resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia de Cotistas. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas da Classe serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Poderá ser cobrada taxa de ingresso, desde que fixada pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas, nos termos deste Regulamento.

Novas emissões de Cotas dependerão de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

A integralização das Cotas subscritas poderá ocorrer (i) à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou mediante cessão de bens e direitos para o patrimônio da Classe; ou (ii) por meio de chamadas de capital, nos termos do compromisso de investimento assinado por cada Cotista. A integralização das Cotas subscritas ocorrerá à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou mediante cessão de bens e direitos para o patrimônio da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve a emissão de 83,80 (6.854,42 em 2024) novas cotas no montante de R$ 176 (R$ 13.937 em 2024).

Resgate de Cotas e Amortização

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação da Empresa de Consultoria Especializada, se houver, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pela Classe, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação da Empresa de Consultoria Especializada, em virtude das necessidades da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve o resgate de cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreu a amortização.

6. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido está representado por 8.028,2219 (7.944,4224 em 2024) cotas com valor patrimonial de R$ 2.076,524867 (R$ 2.112,954807 em 2024).

7. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de administração: A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, custódia, controladoria e escrituração à Classe, uma Taxa de Administração equivalente a 0,30% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R$ 6.6, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas.

A Taxa de Administração será apropriada diariamente, à base de 1/252, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R$ 228 (R$ 228 em 2024).

Taxa de gestão: Pelo serviço de gestão da carteira da Classe, é devida pela Classe ao Gestor uma Taxa de Gestão equivalente a 0,46% (quarenta e seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, a ser pago mensalmente, por período vencido da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado um valor mínimo mensal de R$ 11.4, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IGP-M, divulgado pela Faculdade Getúlio Vargas-FGV, a cada 12 meses, contados do início de funcionamento da Classe.

A Taxa de Gestão será apropriada diariamente, à base de 1/252, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

O Gestor pode estabelecer que parcelas de Taxa de Gestão e sejam pagas diretamente aos eventuais prestadores de serviços por ele contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Gestão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não foi provisionado a título de taxa de gestão.

Taxa de Performance: Não será cobrada taxa de performance ou de saída do Fundo.

Taxa Máxima de Custódia: A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços de custódia, a ser paga pela Classe ao custodiante é de R$ 1 mensais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não foi provisionado a título de taxa de custódia.

8. Prestadores de serviços

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

9. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

10. Fatores de Risco

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, se houver, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas. Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância. Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Empresa de Consultoria Especializada sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Risco relacionado à necessidade de aportes futuros. Caso os rendimentos obtidos pela Classe com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe para cobrir a deficiência de recursos.

Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares

serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe.

Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio da Classe e de suas Cotas.

Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, e da Empresa de Consultoria Especializada, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou

influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura;

Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe;

Risco tributário. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe;

Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas. Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da

Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas;

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída; e

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é fechada e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.

11. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no exercício estão apresentadas da seguinte forma em 31 de dezembro de 2025:

		Rentabilidade em % Fundo	
Data	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
31/12/24	2.112,950000		
31/01/25	2.110,510000	(0,12%)	(0,12%)
28/02/25	2.105,030000	(0,26%)	(0,37%)
31/03/25	2.102,590000	(0,12%)	(0,49%)
30/04/25	2.098,040000	(0,22%)	(0,71%)
30/05/25	2.094,750000	(0,16%)	(0,86%)
30/06/25	2.092,370000	(0,11%)	(0,97%)
31/07/25	2.088,590000	(0,18%)	(1,15%)
29/08/25	2.086,210000	(0,11%)	(1,27%)
30/09/25	2.083,830000	(0,11%)	(1,38%)
31/10/25	2.081,260000	(0,12%)	(1,50%)
28/11/25	2.078,890000	(0,11%)	(1,61%)
31/12/25	2.076,520000	(0,11%)	(1,72%)

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

12. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possuía aplicação em fundo de investimento junto a administradora, além do total provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 7, o Fundo havia um saldo a pagar no montante de R$ 133 (R$ 19 em 2024).

13. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14. Tributação

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei 14.754, que alterou as regras de tributação de aplicação em fundos de investimento no Brasil, determinado, entre outros dispositivos, que os rendimentos das aplicações em fundos de investimento fechados, ficarão sujeitos à retenção periódica na fonte de IRRF nos meses de maio e novembro de cada ano, considerando as mesmas regras e alíquotas vigentes para os fundos abertos ("come-cotas"), ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei e na legislação em vigor. Os requisitos dessa lei passaram a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2024.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específica não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162 de 13 de julho de 2022, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

16. Deliberações em Assembleia

A **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIRIOS LTDA.**, com sede na cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 11º, 12º e 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 67.030.395/0001-46, na qualidade de Administradora e Gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VANCOUVER RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 51.407.683/0001-37 ("Administradora e Gestora" e "Fundo", respectivamente), nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, em especial da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, no que for cabível, vem, por meio deste, comunicar sua **RENÚNCIA** aos serviços de administração, tesouraria, custódia, escrituração e gestão do Fundo.

Ressalta-se que a Administradora e a Gestora permanecerão no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia. Não havendo, por qualquer motivo, a efetiva substituição em tal prazo, o Administrador estará autorizado a liquidar o Fundo.

Em razão da **RENÚNCIA** ora mencionada, será realizada em 15 de setembro, às 09h20, Assembleia Extraordinária de Cotistas para deliberar sobre a eleição de novo administrador ("Novo Administrador") e de novo gestor ("Novo Gestor"), ou sobre a liquidação do Fundo.

Em sendo aprovado o Novo Administrador e o Novo Gestor, pelos Cotistas reunidos em Assembleia Extraordinária, a transferência dos serviços de administração fiduciária, custódia, tesouraria, escrituração e de gestão será conduzida entre a Administradora e o Novo Administrador, conforme aplicável, de forma a não gerar qualquer mudança no atual cenário do Fundo.

Com o propósito de dar a mais ampla e completa transparência aos investidores do Fundo e ao mercado, reportando todo e qualquer fato relevante a ele relacionado, a Administradora publicou Fato Relevante.

17. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6