ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

REGRA BTS VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.505.336/0001-35

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

REGRA BTS VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	10

ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos:
Cotistas e à Administradora do
REGRA BTS VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Regra BTS Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), 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 nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Regra BTS Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Ênfase

Transações realizadas entre partes relacionadas

Conforme nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, a transação de compra do imóvel descrita, foi realizada entre partes relacionadas. Chamamos a atenção que se esta operação fosse realizada entre partes não relacionadas, o valor de compra poderia ser substancialmente diferente. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme o balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimentos no montante de R$ 29.700 mil, equivalente a 91,08% do patrimônio líquido, que são mensurados pelo seu valor justo, determinados com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborados por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como as incertezas em relação à sua realização. Devido á relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo destas propriedades de investimento e do impacto de eventuais mudanças nos dados e premissas laudo de avaliação econômico-financeira, bem como incertezas em relação a sua realização, teriam sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) avaliação e análise do contrato de aquisição do imóvel; (ii) avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação destes laudos; (iii) recálculo, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos de avaliação; (iv) verificação das matriculas atualizadas afim de atestarmos a posse e possíveis averbações dos imóveis do Fundo; (v) adequação das premissas utilizadas para contabilização e reconhecimento do valor justo dos imóveis; e (vi) avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

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

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

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

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

São Paulo, 27 de março de 2026

ROBSON SANTA IZABEL:18526915819

Assinado de forma digital por ROBSON SANTA IZABEL:18526915819
Dados: 2026.03.30 09:25:33 -03'00'

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

REGRA BTS VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.505.336/0001-35

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	2025		2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**2.939**	**9,01**	**46**	**270,59**
Caixa e equivalentes de caixa	**2.939**	**9,01**	**46**	**270,59**
Cotas de fundos de investimento	**2.939**	**9,01**	**46**	**270,59**
Beyond Soberano FIF Classe de Investimento em Cotas Renda Fixa Referenciado DI Resp. Limitada	2.939	9,01	-	-
Não circulante	**29.700**	**91,08**	**-**	**-**
Ativos de natureza imobiliária	**29.700**	**91,08**	**-**	**-**
Propriedades para investimento	**29.700**	**91,08**	**-**	**-**
Imóveis	29.700	91,08	-	-
Total do ativo	**32.639**	**100,09**	**46**	**270,59**
Passivo				
Circulante	**30**	**0,09**	**29**	**170,59**
Valores a pagar	**30**	**0,09**	**29**	**170,59**
Serviços de auditoria	7	0,02	7	41,18
Taxa de escrituração	2	0,01	2	11,76
Taxa de administração (*)	21	0,06	20	117,65
Total do passivo	**30**	**0,09**	**29**	**170,59**
Patrimônio líquido	**32.609**	**100,00**	**17**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido	**32.639**	**100,09**	**46**	**270,59**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REGRA BTS VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.505.336/0001-35

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

Demonstração do resultado
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto q quantidade das cotas)

Composição do resultado do exercício/período	2025	12/09/2024 a 31/12/2024
Resultados	**16.477**	**3**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**16.256**	**-**
Resultado com propriedades para investimento	16.256	-
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**221**	**3**
Cotas de Fundos de investimento	221	3
Despesas	**(575)**	**(186)**
Despesas de serviços técnicos especializados	**(295)**	**(95)**
Auditoria e custódia	(7)	(7)
Escrituração	(27)	(8)
Distribuição	-	(40)
Consultoria jurídica	(261)	(40)
Despesas da Administração e Gestão	**(244)**	**(72)**
Administração	(244)	(72)
Demais despesas	**(36)**	**(19)**
Despesas com cartório	(26)	-
Publicações e correspondências	(1)	-
Taxa de fiscalização CVM	(7)	-
Taxa ANBIMA	-	(4)
Outras despesas	(2)	(15)
Resultado líquido no exercício/período	**15.902**	**(183)**
Quantidade de cotas	*168.896,0002*	*1.996,0001*
Resultado por cota - valor em R$	*94,15*	*(91,68)*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REGRA BTS VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.505.336/0001-35

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 12 de setembro de 2024	**-**	**-**	**-**
(+) Cotas emitidas	200	-	200
(+ / -) Resultado líquido do período	-	(183)	(183)
Em 31 de dezembro de 2024	**200**	**(183)**	**17**
(+) Cotas emitidas	16.690	-	16.690
(+ / -) Resultado líquido do exercício	-	15.902	15.902
Em 31 de dezembro de 2025	**16.890**	**15.719**	**32.609**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

REGRA BTS VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.505.336/0001-35

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	2025	12/09/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com equivalentes de caixa	221	3
(-) Consultoria jurídica	(261)	(40)
(-) Taxa CVM	(7)	-
(-) Auditoria	(7)	-
(-) Assessoria técnica	(280)	-
(-) Taxa de administração	(243)	(52)
(-) Despesas com pagamentos de impostos	(377)	-
(-) Taxa de escrituração	(27)	(6)
(-) Despesas cartorárias	(26)	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(1)	(4)
(-) Taxa de distribuição	-	(40)
(-) Outras despesas	(2)	(15)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.009)**	**(154)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Compra de imóveis para venda	(12.552)	-
(-) Benfeitorias	(236)	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**(12.787)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	16.690	200
Caixa líquido das atividades de financiamento	**16.690**	**200**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**2.893**	**46**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	46	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	2.939	46
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**2.893**	**46**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

1. Contexto operacional

O Regra BTS Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 27 de março de 2024 e iniciou suas atividades em 12 de setembro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores Investidor qualificado.

O Fundo tem como objetivo de investimento Proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de aplicação em ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário, outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, bens imóveis localizados em todo o território nacional, direitos reais sobre referidos bens imóveis, em sociedade(s) cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, controladas diretamente ou indiretamente pelo Fundo, e que realizem desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, e aquisição, direta ou indiretamente por meio de SPEs, de bens imóveis para desenvolvimento imobiliário.

Os investimentos realizado no Fundo, não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

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

a) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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 equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimentos

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

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com ativos de natureza não imobiliária – Cotas de Fundos de investimento".

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 "Resultado com propriedades para investimento".

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) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Cotas de fundo de investimento (*)	1,331713	2.212.778	2.939
Total		**2.212.778**	**2.939**

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Cotas de fundo de investimento (*)	1,167167	39.393	46
Total		**39.393**	**46**

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

5. Propriedades para investimento

Terreno Itapecerica da Serra

Em 29 de maio de 2025 foi integralizado pelo Fundo um terreno localizado na Rodovia Armando Salles e Estrada Campestre, Eder - Itapecerica da Serra/SP, sob a matrícula de n° 125.435 que possui uma área 129.801,08 m².

Abaixo a movimentação do ativo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Compra imóvel	Benfeitorias	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2025
Terreno Itapecerica da Serra	-	12.552	892	16.256	29.700

5.1 Método de determinação do valor justo

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

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

A *JLL Value and Risk Advisory* (“Avaliadora”), estabelecida na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, São Paulo – SP, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado do imóvel de propriedade do Fundo na data base de 31 de dezembro de 2025.

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

6. 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	**2025**			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	2.939	-	-	2.939
Propriedade para Investimento			29.700	29.700
Total do ativo:	**2.939**	**-**	**29.700**	**32.639**

Ativos	**2024**			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	46	-	-	46
Total do ativo:	**46**	**-**	**-**	**46**

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 12 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

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

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 32.609, representado pelo montante de 168.896 cotas pelo valor unitário de R$ 193,0701 cada (R$ 17, representado pelo montante de 1.996 cotas pelo valor unitário de R$ 8,3218 cada em 2024).

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	193,0701	2.220,05	10.176
Período de 12.09.2024 a 31.12.2024	8,3218	(63,47)	92

b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
Data	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
31/12/2024	17	8,32	-	-
31/01/2025	(6)	(3,24)	(138,93)	(138,93)
28/02/2025	695	75,58	(2.432,93)	808,25
31/03/2025	678	73,71	(2,48)	785,74
30/04/2025	13.732	97,81	32,70	1.075,35
31/05/2025	13.421	95,59	(2,27)	1.048,69
30/06/2025	13.390	95,37	(0,23)	1.046,08
31/07/2025	13.357	95,14	(0,25)	1.043,21
31/08/2025	13.199	94,01	(1,18)	1.029,71
30/09/2025	13.165	93,77	(0,25)	1.026,84
31/10/2025	13.098	93,29	(0,51)	1.021,04
30/11/2025	12.959	92,31	(1,06)	1.009,20
31/12/2025	32.609	193,07	109,16	2.220,05

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

10. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuírem. As cotas deverão ser subscritas durante o Período de Colocação e integralizadas, em moeda corrente nacional, nas datas de integralização, nos termos do Pedido de Subscrição firmado. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve emissão de cotas no montante de R$ 16.690 (R$ 200, representado por 1.996,0001 cotas em 2024).

b) Resgate de cotas e amortizações

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 12 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização e resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

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

12. 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) As cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

13. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,10% ao ano. Observado o mínimo mensal de R$ 20 (vinte mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente.

Não há previsão de Taxa de Gestão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 244 (R$ 72 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

- **Demais taxas**

O Administrador poderá ainda ser remunerado (i) mensalmente no valor de R$ 1,5 (mil e quinhentos reais), caso o fundo seja listado em ambiente de bolsa operacionalizado pela B3, pelos serviços de banco liquidante; (ii) no valor de R$ 1,2 (mil e duzentos reais) por assembleia de cotista por ele realizada, exceto quando se tratar de assembleia geral de cotistas que delibere unicamente pela aprovação das demonstrações de contas do Fundo; (iii) R$ 3 (três mil reais) por evento de liquidação realizada via B3, se aplicável; ou (iv) R$ 2 (dois mil reais) por chamada de capital realizada, se aplicável.

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa de R$ 2,2 (dois mil e duzentos reais) com base em mensal. O pagamento será realizado mensal. Corrigido pela variação positiva do IGP-M.

Ademais, o ADMINISTRADOR receberá, em uma única parcela, o montante de R$ 15 (quinze mil reais) à título de taxa de estruturação e implantação do Fundo.

14. 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 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 21. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

15. 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; e

(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%.

16. 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.

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.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 12 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, não houve distribuição de rendimentos.

17. Política de divulgação de informações

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

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  a) As demonstrações financeiras;
  b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

18. 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.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Ecovis Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

20. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

21. Eventos subsequentes

Em 23 de janeiro de 2026, foi deliberado em Assembleia Especial Extraordinária, os seguintes pontos:

- A aquisição, pela Classe, do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 29.495, do Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP ("Imóvel São Manuel") pelo montante de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

- A contratação de prestadora de serviços PROGE 5 CONSTRUTORA LTDA. (CNPJ nº 06.022.653/0001-58) para construção de empreendimento no Imóvel São Manuel, na modalidade built to suit (BTS), adequada às necessidades do ocupante (locatário) ("Empreendimento BTS"), nos termos do Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida (Built-to-Suit) e Outras Avenças, celebrado entre o locatário e o atual proprietário do Imóvel São Manuel ("Contrato de Locação São Manuel"), que será objeto de cessão ao Fundo quando da aquisição aprovada no item (1) acima.

- A alteração do Regulamento do Fundo, para que passe a prever, expressamente:
    - A possibilidade de constituição, pela Administradora, de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, desde que com objetivo de garantir obrigações contraídas pela Classe, ou, ainda, cessão de créditos detidos pelo Fundo com a finalidade de que sejam lastro para emissões de certificados de recebíveis imobiliários;
- Condicionada à aprovação do item 3 acima, a contratação da VENICE CAPITAL SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.084.549/0001-84, para a prestação dos serviços de Assessoria Financeira e Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários, nos termos dos comissionamentos previstos nos Anexo II e II à presente.

Com a aprovação das alterações no Regulamento previstas no item 3, a Administradora prosseguirá com as seguintes operações:

- Cessão de créditos imobiliários detidos pelo Fundo no montante total de até R$78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), om a finalidade de que sejam utilizados como lastro para emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") destinadas à viabilização dos projetos de construção dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo;

Oneração dos ativos constantes da carteira do Fundo, como forma de garantia da operação aprovada acima.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

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