TAG GR IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 11.326.746/0001-06

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstração da posição financeira 9

Demonstração do resultado 11

Demonstração das mutações no patrimônio líquido 12

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto 13

Notas explicativas às demonstrações financeiras 14

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e Administradores do

TAG GR IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Curitiba – PR

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **TAG GR IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira 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 em 31 de dezembro de 2025, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **TAG GR IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de Investimentos regulamentados pelas Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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

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

Investimentos em propriedades para investimento

Conforme o balanço patrimonial e a nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía R$ 186.731 mil em propriedades para investimento, representando 47,43% do seu patrimônio líquido, mensuradas ao valor justo, conforme descrito na nota explicativa nº 7.1.

Consideramos esse assunto como um dos principais assuntos de auditoria devido à relevância do saldo e ao elevado grau de julgamento envolvido na determinação do valor justo, que é baseado em laudos de avaliação elaborados por especialistas independentes e fundamentado em premissas significativas.

Como conduzimos o PAA em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) a avaliação das escrituras dos imóveis adquiridos; (ii) realização de testes, para verificação da existência e adequação dos custos adicionais, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis aos estoques; (iii) verificação da titularidade dos ativos por meio da inspeção de documentos legais; (iv) revisão das metodologias e premissas utilizadas nos laudos de avaliação das propriedades para investimento; (v) análise da consistência das informações utilizadas pela Administração com dados de mercado disponíveis; (vi) avaliação da adequação das divulgações nas notas explicativas.

Nossos procedimentos foram elaborados com o objetivo de mitigar os principais riscos, relacionados aos direitos creditórios, que a Classe está exposta.

Valorização de ativos financeiros - fundos investidos

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 30,81% de seu patrimônio líquido representado por cotas de fundos de investimento ("Fundos Investidos"), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor das cotas dos Fundos Investidos divulgadas pelos seus respectivos administradores. Esses fundos investem substancialmente em ativos financeiros mensurados ao valor justo e para os quais há preços cotados ou indexadores observáveis no mercado.

Devido a relevância desses ativos e influência no Patrimônio Líquido e no reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto como significativo em nossa abordagem de auditoria.

Como conduzimos o PAA em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários conforme as circunstâncias: (i) recalculamos a valorização das aplicações nos Fundos Investidos, com base no valor das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores; (ii) avaliamos a razoabilidade da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no exercício, por meio da comparação do resultado obtido pela sua variação da cota com o resultado esperado das variações das cotas dos Fundos Investidos; (iii) avaliamos as quantidades apresentadas na custódia do fundo que suporte a valorização registrada; (iv) avaliamos o resultado das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras dos Fundos Investidos; e (v) avaliamos as divulgações realizadas pelo fundo auditado frente as obrigações previstas nas legislações aplicáveis.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Outros assuntos

Auditoria de valores correspondentes e de períodos parciais por outros auditores

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, bem como as informações contábeis relativas ao período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025 (data da transferência), foram examinadas por outros auditores independentes.

Em relação ao exercício de 2024, os auditores antecessores emitiram relatório datado de 14 de abril de 2025, com ressalvas em razão de: (i) mensuração dos investimentos em ações

de companhias fechadas; (ii) atualização monetária sobre venda de imóveis reconhecida por regime de caixa; e (iii) ausência de provisão da distribuição de dividendos

Quanto ao período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025, os auditores emitiram relatório em 14 de agosto de 2025 nos quais se abstiveram de emitir opinião devido à: (i) defasagem de laudo de avaliação para valor justo; (ii) incertezas sobre cotas de fundos de investimento; e (iii) investimentos em ações de companhia fechada. Referidos relatórios também continham parágrafo de ênfase sobre a distribuição de lucros aos cotistas. Os referidos pontos de abstenção e ênfase foram objeto de nossos procedimentos de auditoria no exercício corrente e considerados superados ou devidamente formalizados pela administração.

Responsabilidade da Administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

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

Os responsáveis pela governança da Classe são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;
- Obtivemos 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 da Classe;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

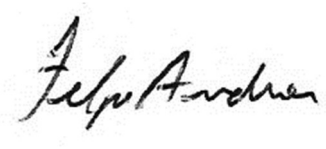
Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Curitiba, 05 de agosto de 2026.

NIX AUDITORES INDEPENDENTES

CRC PR 010995/O-0



Felipe de Andrea

Contador CRC PR 067181/O



Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ 124459/O

TAG GR IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 11.326.746/0001-06

(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 2024

(Em milhares de reais - R$)

	2025		01/01/2025 a 31/03/2025		2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo						
Circulante	**132.049**	**33,54**	**122.173**	**30,91**	**155.228**	**36,28**
Caixa e equivalentes de caixa	**121.452**	**30,85**	**113.792**	**28,79**	**141.247**	**33,01**
Disponibilidades	**146**	**0,04**	**1**	**-**	**1**	**-**
Depósitos bancários - outros bancos	146	0,04	1	-	1	-
Cotas de fundos de investimento	**121.306**	**30,81**	**113.791**	**28,79**	**141.246**	**33,01**
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FICFI	17	-	-	-	-	-
Beyond Soberano FIC FIRF Referenciado DI	2.606	0,66	-	-	-	-
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI FICFI	118.683	30,15	113.790	28,79	141.211	33,00
FIRF BRL Referenciado DI Longo Prazo	-	-	1	0,00	35	0,01
Ativos de natureza imobiliária	**5.428**	**1,38**	**-**	**-**	**-**	**-**
Certificado de recebíveis imobiliário	**5.428**	**1,38**	**-**	**-**	**-**	**-**
Certificado de recebíveis imobiliário	5.428	1,38				
Outros valores e bens	**5.169**	**1,31**	**8.381**	**2,12**	**13.981**	**3,27**
Outros valores a receber	**5.169**	**1,31**	**8.381**	**2,12**	**13.981**	**3,27**
Alugueis a receber	1.664	0,42	1.366	0,35	1.377	0,32
Outros créditos	3.505	0,89	7.015	1,77	12.604	2,95
Não circulante	**264.411**	**67,17**	**273.333**	**69,15**	**272.888**	**63,78**
Ativos de natureza imobiliária	**264.411**	**67,17**	**273.333**	**69,15**	**272.888**	**63,78**
Investimentos em SPE	**6.162**	**1,57**	**18.258**	**4,62**	**18.258**	**4,27**
Participações Societárias	6.162	1,57	18.258	4,62	18.258	4,27
Imóveis	**258.249**	**47,43**	**255.075**	**64,53**	**254.630**	**59,51**
Imóveis mantidos para renda	258.249	47,43	255.075	64,53	254.630	59,51
Total do ativo	**396.460**	**100,71**	**395.506**	**100,05**	**428.116**	**100,05**

TAG GR IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 11.326.746/0001-06

(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 2024

(Em milhares de reais - R$)

	2025		01/01/2025 a 31/03/2025		2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Passivo						
Circulante	**256**	**0,07**	**205**	**0,05**	**234**	**0,05**
Valores a pagar	**256**	**0,07**	**205**	**0,05**	**234**	**0,05**
Serviços de auditoria	33	0,01	7	0,00	-	-
Taxa CVM	-	-	10	0,00	13	0,00
Consultoria técnica	43	0,01	36	0,01	39	0,01
Taxa de escrituração	2	-	-	-	-	-
Outras obrigações diversas	153	0,04	152	0,04	152	0,04
Taxa de administração (*)	25	0,01	-	-	30	0,01
Não circulante	**2.500**	**0,63**	**-**	**-**	**-**	**-**
Valores a pagar - longo prazo	**2.500**	**0,63**	**-**	**-**	**-**	**-**
Demais valores a pagar	2.500	0,63	-	-	-	-
Total do passivo	**2.756**	**0,70**	**205**	**0,05**	**234**	**0,05**
Patrimônio líquido	**393.703**	**100,00**	**395.301**	**100,00**	**427.882**	**100,00**
Capital Social	**43.689**	11,10	**43.689**	11,05	**43.689**	10,21
Lucros acumulados	**350.014**	147,74	**351.612**	144,51	**384.193**	89,79
Total do passivo e do patrimônio líquido	**396.459**	**100,70**	**395.506**	**100,05**	**428.116**	**100,05**

TAG GR IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 11.326.746/0001-06

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

Demonstração do resultado do exercício
Para os períodos de 1 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e 01 de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

	01/04/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 31/03/2025	31/12/2024
Resultados	**21.690**	**7.669**	**71.104**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**6.113**	**3.840**	**66.505**
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	81	-	-
Receita de dividendos	14	-	-
Receita de alugueis	19.802	3.613	13.876
Resultado com SPEs	(12.097)	-	-
Resultado com propriedades para investimento	(1.687)	227	52.629
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**15.576**	**3.829**	**4.599**
Cotas de Fundos de investimento	15.576	3.829	4.599
Outras receitas operacionais	**1**	**-**	**-**
Outras rendas operacionais	1	-	-
Despesas	**(5.872)**	**(2.250)**	**(3.935)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária	**(4.641)**	**(1.959)**	**(2.376)**
Manutenção e conservação de imóveis	(2.673)	(26)	(611)
Despesas condominiais	(243)	(35)	(184)
Despesas tributárias	(1.725)	(1.898)	(1.581)
Despesas de serviços técnicos especializados	**(814)**	**(191)**	**(1.157)**
Auditoria e custódia	(64)	(38)	(31)
Escrituração	(20)	-	-
Assessoria técnica	(554)	(129)	(949)
Consultoria jurídica	(116)	(24)	(177)
Serviços de avaliação	(59)	-	-
Comissões e corretagens	(1)	-	-
Despesas da Administração e Gestão	**(302)**	**(87)**	**(355)**
Administração	(302)	(87)	(355)
Demais despesas	**(112)**	**(13)**	**(47)**
Despesas com cartório	(39)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(28)	3	(40)
Taxa ANBIMA	(2)	0	0
Outras despesas	(43)	(16)	(7)
Resultado líquido no exercício/período	**15.821**	**5.419**	**67.169**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TAG GR IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 11.326.746/0001-06

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os períodos de 1 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e 01 de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2024	**43.689**	**(52.362)**	**(74.638)**	**511.193**	**427.882**
(+) Cotas emitidas	-	-	-	-	**-**
(-) Amortização de cotas	-	(18.000)	-	-	**(18.000)**
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(20.000)	-	**(20.000)**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício/período	-	-	-	5.419	**5.419**
Em 31 de março de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo)	**43.689**	**(70.362)**	**(94.638)**	**516.612**	**395.301**
(+) Cotas emitidas	-	-	-	-	**-**
(-) Amortização de cotas	-	(12.000)	-	-	**(12.000)**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício/período	-	-	-	10.402	**10.402**
Em 31 de dezembro de 2025	**43.689**	**(82.362)**	**(94.638)**	**527.014**	**393.703**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TAG GR IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 11.326.746/0001-06

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para os períodos de 1 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e 01 de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R$)

	01/04/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 31/03/2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com equivalentes de caixa	11.748	3.829	4.599
(+) Dividendos recebidos	14	-	-
(+) Receita de aluguéis	15.878	3.624	14.243
(+) Reembolso IPTU	277	-	-
(-) Consultoria jurídica	(128)	(24)	(177)
(-) Taxa CVM	(40)	-	(40)
(-) Assessoria técnica	(383)	(132)	(910)
(-) Despesas diversas	(17)	(15)	(495)
(-) Taxa de administração	(191)	(117)	(354)
(-) Administração predial	(203)	(35)	(184)
(-) Manutenção de imóveis	(147)	(26)	(611)
(-) Despesa com consumo de água e energia elétrica	(5)	-	-
(-) Despesas com pagamentos de impostos	(105)	(1.898)	(1.581)
(-) Serviços de avaliações e laudos	(59)	-	-
(-) Taxa de escrituração	(18)	-	-
(-) Despesa com auditoria	-	(31)	(31)
(-) Despesa de Gestão	-	-	(34)
(-) Despesas cartorárias	(39)	-	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**26.582**	**5.175**	**14.425**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(-) Compra de certificado de recebíveis imobiliários	(6.554)	-	-
(+) Venda de certificado de recebíveis imobiliários	1.207	-	-
(+) Venda de ações de companhias fechadas			1.058
(-) Compra de imóveis para renda	(3.245)	-	-
(-) Compra de imóveis para venda	(180)	-	-
(+) Venda de imóveis	1.850	5.370	109.183
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**(6.922)**	**5.370**	**110.241**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(-) Amortização de cotas	(12.000)	(18.000)	(4.158)
(-) Dividendos pagos aos cotistas	-	(20.000)	(6.000)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(12.000)**	**(38.000)**	**(10.158)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**7.660**	**(27.455)**	**114.508**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	113.792	141.247	26.739
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	121.452	113.792	141.247
Variação no caixa e equivalentes	**7.660**	**(27.455)**	**114.508**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O **TAG GR IV – Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, iniciou suas atividades em 19 de setembro de 2012, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado.
O Fundo possui uma classe de cotas única **("Classe")**, a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela Resolução CVM n° 175 de 2022.

O objetivo da Classe é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis alvo (si) na construção, incorporação, no loteamento, bem como no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (III) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários da Classe, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos da Classe; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira da Classe, conforme permitido pelo regulamento da Classe, pela lei e disposições da CVM.

A Classe de cotas única destina-se exclusivamente aos investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor.

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.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para os períodos de 01 de abril a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro a 31 de março de 2025, em razão da transferência da administração do Fundo, conforme nota explicativa n° 17.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 10 de agosto 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) Moeda funcional

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

b) 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.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

d) 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.

e) Caixa e equivalente de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimentos

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

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento”.

(iii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

f) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Resultado com SPEs”. Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

(ii) Propriedades para investimento

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

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

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.
A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

h) Ativos e passivos contingentes

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

Ativos contingentes: Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

i) 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.

j) Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	146
Itaú Soberano RF (*)	81,7796	203,9761	17
Beyond Soberano (*)	1,3317	1.959.792,5366	2.606
Itaú Top RF (*)	7,4796	14.289.118,6449	118.683
Total		**16.249.115,16**	**121.306**

(*) 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

- **Beyond Soberano F.I.C. F.I.R.F. Referenciado DI (CNPJ: 50.628.101/0001-80)**

O Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI (“Beyond”) foi constituído em 10 de maio de 2023 e iniciou suas atividades em 14 de julho de 2023, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de fundos de investimento e/ou fundo de investimento em cotas de fundos de investimentos, que possuam relacionamento com a Vórtx

Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., ou por empresas a elas ligadas, incluindo clientes, pessoas naturais ou jurídica, destinados a investidores em geral, assim definidos na regulamentação em vigor da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Beyond tem como objetivo de investimento atuar no sentido de propiciar aos seus cotistas valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% (cem por cento) de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil.

Em 27 de junho de 2025 a auditoria independente contratada para auditar as demonstrações contábeis do Beyond Soberano F.I.C. F.I.R.F. Referenciado DI emitiu relatório sem modificação de opinião referente a 31 de março de 2024, exercício social do Beyond.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2025:

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Certificado de recebíveis imobiliários	5.384	5.428	Acima de 365 dias

- **Certificado de recebíveis imobiliários ("CRIs")**

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

Emissor	Rating	Data de vencimento	Tipo de lastro (*)	Garantias (*)	Quantidade	Valor contábil
BSI Capital Securitizadora S.A.	NA	14/11/2028	(e)	(xi)	5.384	5.428
Total					**5.384**	**5.428**

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

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

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

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

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

Descrição	31.12.2025
Saldo inicial	-
Aquisições	6.554
Vendas	(1.171)
Amortização a receber	-
Amortizações/juros / evento e antecipação	(36)
Rendas	81
Saldo final	**5.428**

6. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs")

Para os períodos de 1 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e 01 de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

01/04/2025 a 31/12/2025

Investimentos	Saldo em 31/03/2025	Recebimento de dividendos	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2025
FBV PR	3.739	-	-	3.739
GJP BOSSA NV	14.519	-	(12.097)	2.422

01/01/2025 a 31/03/2025

Investimentos	Saldo em 31/12/2024	Recebimento de dividendos	Ajuste a Valor Justo	Saldo em 31/03/2025
FBV PR	3.739	-	-	3.739
GJP BOSSA NV	14.519	-	-	14.519

31/12/2023 a 31/12/2024

Investimentos	Saldo em 31/12/2023	Recebimento de dividendos	Venda	Ajuste a Valor Justo	Saldo em 31/12/2024
FBV PR	4.797	-	(1.058)		3.739
GJP BOSSA NV **(a)**	14.519	-	-		14.519

(a) Em 31 de dezembro de 2025, a mensuração do valor justo das ações, para fins de integralização de cotas, foi efetuada com base em laudo de avaliação realizado pela empresa B2R Capital. A empresa GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3727, 7 Andar, bairro Itaim Bibi, São Paulo – SP. A GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A. (Wish Bossa Nova) é uma companhia constituída em 2013 para administrar e construir um empreendimento na cidade do Rio de Janeiro (RJ), composto por hotel, shopping center e estacionamento no Aeroporto Santos Dumont. A empresa detém concessão de uso de área com a INFRAERO, assinada em 2013, com prazo de 25 anos, e suas receitas decorrem principalmente de aluguéis, cessão de direitos de uso das unidades (CDU), exploração do estacionamento e demais taxas ligadas à operação do complexo.

7. Propriedades para investimento

Para os períodos de 1 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e 01 de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

31/12/2024:

Propriedades para investimentos	Valor de mercado 2023	Aquisição/venda /dação	Custo Incremental	Ajuste a Valor Justo	Valor de Mercado 2024
Imóvel Engenheiro Ermênio de Oliveira Penteado	27.750	-	-	760	28.510
Imóvel Quinta dos Angicos - Matrícula nº 124.908	1.380	-	-	-458	922
Imóvel Cambuí (Lotes 14, 17 e 18 - Campinas)	4.900	-	-	2.853	7.753
Imóvel Condomínio Princesa de Gales (Campinas)	7.300	-	-	223	7.523
Imóvel Flautim	4.900	-	-	128	5.028
Imóvel Campinas SP 95 722 (Gleba 02) matrícula nº 95.722	7.350	-	-	3.221	10.571
Imóvel Valinhos (Gleba1-B)	13.125	-	2.411	11.219	26.755
Imóvel Cica (Jundiaí)	11.000	-	-	426	11.426
Imóvel Vila Galvão (Guarulhos)	14.700	-	-	308	15.008
Imóvel Telha Norte Serimbura (São José dos Campos)	30.000	-	-	333	30.333
Imóvel Vila Francisco Eber (Rua Cica - Jundiaí)	10.300	-	-	1.509	11.809
Imóvel Condomínio Pátio Santa Fé (Campinas)	7.070	-	-	359	7.429
Imóvel Sumaré	14.200	-	-	395	14.595
Imóvel Telha Norte (Aricanduva)	31.500	-	-	9.500	41.000
Imóvel Telha Norte Anhanguera (Sumaré)	27.700	-	-	133	27.833
Imóvel Penthouse	5.200	-	611	2.324	8.135
Total	**218.375**		**3.022**	**33.233**	**254.630**

01/01/2025 a 31/03/2025:

Propriedades para investimentos	Saldo contábil 31/12/2024	Aquisição/ venda/ dação	Custo Incremental	Valor de mercado de 01/01/2025 a 31/03/2025
Imóvel Engenheiro Ermênio de Oliveira Penteado	28.510	-	-	28.510
Imóvel Quinta dos Angicos - Matrícula nº 124.908	922	-	-	922
Imóvel Cambuí (Lotes 14, 17 e 18 - Campinas)	7.753	-	-	7.753
Imóvel Condomínio Princesa de Gales (Campinas)	7.523	-	-	7.523
Imóvel Flautim	5.028	-	-	5.028
Imóvel Campinas SP 95 722 (Gleba 02) matrícula nº 95.722	10.571	-	-	10.571
Imóvel Valinhos (Gleba1-B)	26.755	-	360	27.115
Imóvel Cica (Jundiaí)	11.426	-	-	11.426
Imóvel Vila Galvão (Guarulhos)	15.008	-	-	15.008
Imóvel Telha Norte Serimbura (São José dos Campos)	30.333	-	-	30.333
Imóvel Vila Francisco Eber (Rua Cica - Jundiaí)	11.809	-	-	11.809
Imóvel Condomínio Pátio Santa Fé (Campinas)	7.429	-	-	7.429
Imóvel Sumaré	14.595	-	-	14.595
Imóvel Telha Norte (Aricanduva)	41.000	-	-	41.000
Imóvel Telha Norte Anhanguera (Sumaré)	27.833	-	-	27.833
Imóvel Penthouse	8.135	-	85	8.220
Total	**254.630**	**-**	**445**	**255.075**

01/04/2025 a 31/12/2025

Propriedades para investimentos	Valor de mercado de 01/01/2025 a 01/04/2025	Aquisição/venda /dação	Custo Incremental	Ajuste a Valor Justo	Valor de Mercado 31/12/2025
Imóvel Engenheiro Ermênio de Oliveira Penteado	28.510	-	-	-210	28.300
Imóvel Quinta dos Angicos - Matrícula nº 124.908	922	-	-	-22	900
Imóvel Cambuí (Lotes 14, 17 e 18 - Campinas)	7.753	-	-	-253	7.500
Imóvel Condomínio Princesa de Gales (Campinas)	7.523	-	-	77	7.600
Imóvel Flautim	5.028	-	-	472	5.500
Imóvel Campinas SP 95 722 (Gleba 02) matrícula nº 95.722	10.571	-	-	-71	10.500
Imóvel Valinhos (Gleba1-B)	26.755	-	-	-	-
Imóvel Cica (Jundiaí)	11.426	-	-	-595	10.831
Imóvel Vila Galvão (Guarulhos)	15.008	-	-	492	15.500
Imóvel Telha Norte Serimbura (São José dos Campos)	30.333	-	-	4.667	35.000
Imóvel Vila Francisco Eber (Rua Cica - Jundiaí)	11.809	-	-	191	12.000
Imóvel Condomínio Pátio Santa Fé (Campinas)	7.429	-	-	771	8.200
Imóvel Sumaré	14.595	-	-	605	15.200
Imóvel Telha Norte (Aricanduva)	41.000	-	-	1.000	42.000
Imóvel Telha Norte Anhanguera (Sumaré)	27.833	-	-	-33	27.800
Imóvel Penthouse	8.135	-	-	865	9.000
Imóvel Valinhos - Macuco	-	-	-	-	7.626
Imóvel Galpão Logístico Valinhos	-	-	-	-	12.192
Imóvel Valinhos - Alameda Itaúna	-	-	-	-	2.600
Total	**254.630**	**-**	**-**	**7.956**	**258.249**

7.1 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 EEmovel Inteligência Imobiliária (“Avaliadora”), estabelecida na R. Duque de Caxias, 209 - Centro, Cascavel - PR, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de 31 dezembro de 2025.

A Avaliadora adotou as metodologias de comparativo direto de dados de mercado. Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

(a) Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;

(b) Tempo – situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada;

e (c) Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

- Imóvel localizado à rodovia Engenheiro Ermênio de Oliveira Penteado (Rodovia SP075 – Santos Dumont – sentido Campinas) Bairro Pinheirinho, Município de Indaiatuba, Estado de São Paulo. O referido imóvel possui matrícula de nº 54.787 trata-se de uma gleba adjacente com frente para Rodovia SP075, de formatos irregulares e topografias praticamente planas, totalizando 148.363 m2. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor justo de R$28.300, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (R$ 28.510 em 01de abril de 2025, data de transferência da Administração do Fundo e R$ 28.510 em 2024).

- Imóvel localizado à rua Amanás, Quadra C, Lote 3, Quinta dos Angicos, Município de Cotia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 37.547. Trata-se de um terreno de 6.179 m2, localizado no futuro loteamento Jardim Maranhão, que atualmente não possui acesso direto, comprometendo a vistoria in loco. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de R$ 900, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (R$ 922 em 01 de abril de 2025, data de transferência da Administração do Fundo e R$ 922 em 2024).
- Imóvel localizado na Avenida José de Souza Campos, nº 900, Bairro do Cambuí, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 112.861, 97.500 e 35.652, com 1.431,13 m² de área terreno. Trata-se de um terreno onde está implantado um imóvel comercial com 813,35 m2 de área construída, distribuído em 2 pavimentos (térreo e mezanino) e construções anexas. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de 7.500, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (7.753 em 01 de abril de 2025, data da transferência da Administração do Fundo e R$ 7.753 em 2024).
- Apartamento Condomínio Princesa de Gales, com 488,23 m² de área útil e 1.004,25 m² de área total. O imóvel está situado no condomínio residencial, situado na Rua Dr. Guilherme da Silva, nº 360, do município de Campinas, SP. Trata-se de um edifício residencial de alto padrão denominado Princesa de Gales, com 16 apartamentos, sendo a unidade em estudo de número 61, com 584,23 m2 privativos e 8 vagas. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de 7.600, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (7.523 em 01 de abril de 2025, data da transferência da Administração do Fundo e R$ 7.523 em 2024).
- Imóvel localizado na Rua do Flautim, 286, Condomínio Residencial Parque das Araucárias, Campinas – SP, com 723,00 m² de área de terreno. Trata-se de uma casa residencial de alto padrão de estilo moderno, com 583,63 m2 de área construída. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de 5.500, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (5.028 em 01 de abril de 2025, data da transferência da Administração do Fundo e R$ 5.028 em 2024).

- Imóvel localizado na Rodovia Dom Pedro I, altura do KM 131, na Gleba 02 da Fazenda São Quirino, Município de Campinas, Estado de São Paulo, cuja matrícula é 95.722. Referido imóvel, devidamente matriculado sob o nº 95.722. Trata-se de uma gleba com 31.564,06 m2, integrante de outras grandes glebas que tem previsto um desenvolvimento para a região. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de 10.500, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (10.571 em 01 de abril de 2025, data da transferência da Administração do Fundo e R$ 10.571 em 2024).
- Imóvel localizado à Alameda Itajubá, Chácaras Joapiranga, Município de Valinhos, Estado de São Paulo, com área de terreno de 17.305 m2. Trata-se de um desenvolvimento imobiliário de galpões industriais, os quais estão sendo implantados de acordo com as matrículas do terreno, tornando-os independentes comercialmente. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de R$ 12.192, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel.
- Empreendimento denominado "Power Center Cica", localizado na Rua Cica, com frente também pelas Ruas São Luís, Rua Venceslau de Queirós, Rua Moreira Cesar e Rua Zuferey, Jd Cica, Município de Jundiai e Estado de São Paulo, cuja matrícula de nº 83.672. Trata-se de um complexo comercial implantado em uma antiga fábrica da CICA, distribuído em vários galpões industriais, com área total construída de 44.790 m2. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de 10.831, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (11.426 em 01 de abril de 2025, data da transferência da Administração do Fundo e R$ 11.426 em 2024).
- Imóvel localizado na Avenida Sete de Setembro, nº 1.796, Bairro da Vila Galvão, Município de Guarulhos e Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 151.202, com 1,960,42 m² de área construída e 3.124,00 m² de área de terreno. O imóvel é atualmente locado para um supermercado dentro zona de projeto especial ou estratégico. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de 15.500, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (15.008 em 01 de abril de 2025, data da transferência da Administração do Fundo e R$ 15.008 em 2024).
- Imóvel localizado na Avenida Deputado Benedito Matarazzo esquina com a Avenida Cassiano Ricardo, Jardim Alvorada, município de São José dos Campos, Estado de São Paulo. Trata-se de um terreno de 27.636,16 m2 onde está implantado 3 imóveis comerciais, sendo um de grande porte e dois menores, com área total construída de 9.918,58 m2. Atualmente possui como ocupantes a Telha Norte, Renault e Germany. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de 35.000, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (30.333 em 01 de abril de 2025, data da transferência da Administração do Fundo e R$ 30.333 em 2024).
- Imóvel localizado na Rua Cica s/nº, esquina com Rua São Luís, Bairro de Vila Francisco Eber, Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 2.685 do

Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí. Trata-se de um terreno de 12.841 m2, o terreno possui confrontação nos fundos com o Rio Água Abaixo. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de 12.000, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (11.809 em 01 de abril de 2025, data da transferência da Administração do Fundo e R$ 11.809 em 2024).

- Imóvel localizado na Avenida Professora Déa Ehrhardt Carvalho, 100 – Casa 8 B, no Condomínio Pátio Santa Fé, Bairro Gramado, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, objeto da matrícula de incorporação nº 89.827 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, com 900,55 m² de área de terreno. Trata-se de uma casa residencial de alto padrão em estilo moderno, distribuído em 2 pavimentos (térreo e superior), com 4 suítes, sendo uma master. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de 8.200, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (7.429 em 01 de abril de 2025, data da transferência da Administração do Fundo e R$ 7.429 em 2024).
- Imóvel localizado na Rodovia Anhanguera, km 106.250 m, sentido capital-interior, Município de Sumaré, Estado de São Paulo, cuja matrícula nº 97.426. Trata-se de um terreno de 39.266,20 m2 situado abaixo do nível da via de acesso, de formato irregular e topografia praticamente plana. Não foi identificado visualmente quaisquer vegetações ou aquíferos que pudessem interferir no seu valor de mercado. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de 15.200, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (14.595 em 01 de abril de 2025, data da transferência da Administração do Fundo e R$ 14.595 em 2024).
- Imóvel localizado na Rua Comendador Gil Pinheiro, nº463, Bairro da Chácara Califórnia, Município e Estado de São Paulo, matrícula 151.202. O imóvel é atualmente uma loja de comércio de materiais de construção edificada sobre um terreno que pertence à região administrativa do Carrão, no município de São Paulo, com 9,695,00 m² de área construída e 20.427,83 m² de área de terreno. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de R$ 42.000, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (R$ 41.000 em 01 de abril de 2025, data da transferência da Administração do Fundo e R$ 41.000 em 2024).
- Imóvel localiza-se na altura do km 106 da Rodovia Anhanguera, Bairro Nova Veneza, Cidade de Sumaré, Estado de São Paulo. Objeto da matrícula 97.425 do Registro de Imóveis de Sumaré/SP, com 40.300,00 m² de área de terreno, onde está implantado um complexo comercial composto de 3 galpões adjacentes mais construções de apoio, totalizando 16.867 m2 de área construída, onde possuem como ocupantes a Saint Gobain e Unique. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de R$ 27.800, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (R$ 27.833 em 01 de abril de 2025, data da transferência da Administração do Fundo e R$ 27.833 em 2024).

- Imóvel Penthouse localizado na rua maria monteiro, 330, apto 241, bairro Cambuí, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo. Objeto da matrícula 143.635 do 1º Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP, com 396.7522 m² de área privativa. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de R$ 9.000, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel (R$ 8.135 em 01 de abril de 2025, data da transferência da Administração do Fundo e R$ 8.135 em 2024).

- Imóvel localizado na Alameda Itaúna, SN, Lote 28-A, Quadra B, bairro Joapiranga, Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo. Objeto da matrícula 25.665 do Ofício do Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos/SP, com 6.457,50 m² de terreno. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de R$ 2.600, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel.

- Imóvel localizado na Rua Clark, SN, bairro Macuco, Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo. Com 9.932,52 m² de terreno. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2025 no valor de R$ 7.626, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Eemovel.

b) Obrigação pela aquisição de imóveis

O Fundo adquiriu imóveis cujos valores de aquisição foram parcelados e serão pagos nas datas dos respectivos vencimentos. O montante de valores a pagar é de R$ 21.254 e está registrado na rubrica “Valores a pagar por aquisição de imóveis”, no Balanço Patrimonial.

8. Receita de aluguéis

Para os períodos de 1 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o total das receitas com aluguéis foi no montante de R$ 19.802 (R$ 3.613 no período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025, e R$13.876 no exercício de 31 de dezembro de 2024) e está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Propriedades para Investimento – Receita de aluguéis”.

9. 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:

01/04/2025 a 31/12/2025:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	121.350	-	-	121.350
Propriedade para Investimento	-	-	258.248	258.248
Ações de Companhias Fechadas	-	-	-	-
	-	-	6.162	6.162
Total do ativo:	**121.350**	**-**	**264.410**	**270.571**

01/01/2025 a 31/03/2025:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	-	113.791	-	113.791
Propriedade para Investimento	-	-	255.075	255.075
Ações de Companhias Fechadas	-		18.258	18.258
	-		-	-
Total do ativo:	**-**	**113.791**	**273.333**	**387.124**

31/12/2024:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	-	141.246	-	113.791
Propriedade para Investimento	-	-	254.630	254.630
Ações de Companhias Fechadas	-		18.258	18.258
	-		-	-
Total do ativo:	**-**	**141.246**	**272.888**	**414.134**

10. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe. Para os períodos de 1 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e 01 de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

11. 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.

Para os períodos de 1 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 393.703, representado pelo montante de 17.450 cotas pelo valor unitário de R$ 22.561,7766 cada. No período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025, o patrimônio líquido do Fundo era de R$ 409.869, representado pelo montante de 17.450 cotas

pelo valor unitário de R$ 24.653 cada. No exercício de 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo era de R$ 371.397, representado pelo montante de 17.450 cotas pelo valor unitário de R$ 24.520 cada.

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período de 01.04.2025 a 31.12.2025	22.561	(0,45)	406.521
Período de 01.01.2025 a 31.03.2025	24.653	(7,61)	409.869
Exercício de 31.12.2024	24.520	17,58	371.397

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

13. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros

integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

14. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

A 1ª emissão de cotas da Classe previa a emissão de 50.000 Cotas de série única, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ 50.000, cujo valor unitário era de R$ 1. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 5.000 cotas, o Administrador poderá decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do período de distribuição.

A 2ª emissão de cotas da Classe previa a emissão de 8.750 Cotas de série única, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ 35.000, cujo valor unitário era de R$ 4. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 5.000 (cinco mil) cotas, o Administrador poderá decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do período de distribuição.

Na emissão de cotas da Classe deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta da Classe.

A assembleia geral de cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização dessas cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Nas cotas da Classe que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª integralização de cotas, deverá ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao administrador após as 16h00, será utilizado o valor da cota dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houveram emissão de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação da Classe.

No período de 01 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025, Classe efetuou pagamento de amortização de cotas no montante de R$ 12.000, tendo esses valores sido aprovados pelos cotistas em Assembleia Geral de Cotistas realizadas em 26 de novembro de 2025 (No período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025, a Classe efetuou pagamento de amortização de cotas no montante de R$ 18.000, tendo esses valores sido aprovados pelos cotistas em Assembleia Geral de Cotistas realizadas em 13 de fevereiro de 2025; e, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.)

c) Negociação das cotas

As Cotas emitidas pela Classe poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos,
administrado e operacionalizado pela B3 S.A. As cotas emitidas pela Classe poderão ser alienadas
fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

15. Prestação de serviços e custódia

a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).

b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Tag Investimentos Ltda (“Gestora”).

c) 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.

16. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela administração da Classe, nela compreendida as atividades de administração da Classe, gestão dos outros ativos, consultoria imobiliária, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe paga ao administrador uma taxa de administração, conforme abaixo, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de 12 seu pagamento, pagável mensalmente à razão de 1/12), sendo devido o primeiro pagamento no segundo dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas os demais no segundo dia útil dos meses subsequentes, observado os valores mínimos mensais previstos , valores estes que serão atualizados anualmente, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Taxas	% máximo em relação ao Patrimônio Líquido da Classe	Valor mínimo mensal a ser cobrado em R$
Remuneração do administrador	0,07% incidente do PL da Classe	R$ 18
Remuneração do gestor	0,00%	Não aplicável
Remuneração do consultor imobiliário	0,18% incidente do PL da Classe	R$ 18
Total	**0,25% incidente do PL da Classe**	**R$ 36**

No período de 01 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 a despesa com taxa de administração foi de R$ 302 (R$ 87 No período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025; e R$ 355 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

O consultor imobiliário recebe, a título de remuneração, parcela da taxa de administração nos termos do contrato de consultoria imobiliária, a qual é paga diretamente pela Classe, sendo que, o gestor não fará jus a qualquer remuneração.

Não é devida nenhuma taxa de performance pela Classe.

17. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Tag Investimentos 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 depositado o montante de R$ 146, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 25. A despesa registrada nos períodos de 1 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e 01 de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025), e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 16.

18. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
(ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

19. Distribuição de resultados

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

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

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

Demonstrações dos resultados distribuídos

	31/12/2025
Ativos imobiliários representados por TVM	
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	11.131
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(202)
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	292
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(8)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**11.213**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	8.864
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**8.864**
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(209)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(383)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(59)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(41)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(128)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(39)
(+/-) Outras receitas/despesas	(10)
Total de outras receitas/despesas	**(868)**
Resultado financeiro líquido	**19.208**
Resultado financeiro líquido acumulado	**19.208**
95% do resultado financeiro líquido acumulado	**18.247**
Rendimentos declarados	
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	-
Rendimento líquido a pagar remanescente	-
% de distribuição sobre o resultado financeiro	

31 de dezembro de 2025 e 2024

	31/03/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	5.419	67.169
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	-	(33.233)
Aluguéis a receber	11	368
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(29)	6
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**5.401**	**34.310**
Rendimentos retidos no exercício	-	-
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	14.599	(28.310)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**14.599**	**(28.310)**
Rendimentos apropriados	20.000	6.000
Rendimentos brutos pagos no exercício	20.000	6.000
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	370.30%	17.49%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	14.599	(28.310)

20. 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.

21. 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.

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

Em atendimento à Instrução CVM n° 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados NIX Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

23. Alterações estatutárias

Em 26 de novembro de 2025 foi deliberado e aprovado pelos Cotistas representantes da totalidade das cotas em circulação do Fundo, sem quaisquer ressalvas, a amortização das Cotas do Fundo (“Amortização Extraordinária), no montante líquido de R$12.000.000,00 (doze milhões de reais), distribuído na proporcionalidade da participação de cada cotista.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 05 de fevereiro de 2025, foi aprovado os seguintes assuntos:
(a) a distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo, na importância de R$ 20.000, referente ao exercício de 2024 (base acumulada dos dois semestres do ano de 2024); e
(b) Ratificar a não distribuição de resultado referente a obrigação de distribuição de 95% dos lucros auferidos no período compreendido entre o primeiro e segundo semestre de 2024, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/nº 1/2014, considerando que a Distribuição de Rendimento acima ser inferior ao mínimo legal (“Retenção”).

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 13 de fevereiro de 2025, foi aprovada a amortização parcial de cotas, no montante bruto de R$ 18.000, com a subsequente versão deste montante ao cotista do Fundo até 18 de fevereiro de 2025, permanecendo inalterado o número de Cotas emitidas pelo Fundo, totalmente pagos pela Classe no período de 01 de janeiro de 2025 a 31 de março de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo).

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 21 de março de 2025, foi aprovada a substituição da atual administradora, pela VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, com consequentes alterações no Regulamento do Fundo. As mudanças incluem ajustes nos prestadores de serviço, taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance, todas com vigência após a data da transferência em 1º de abril de 2025.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 05 de fevereiro de 2024, foi aprovado o não pagamento da distribuição mínima de 95% dos rendimentos auferidos pelo Fundo no período compreendido entre 01 de julho de 2023 a 31 de dezembro de 2023, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015, de 18 de março de 2015, mediante recolhimento do imposto de renda devido, tendo em vista que os recursos não distribuídos para a execução dos projetos em desenvolvimento e pagamentos das demais despesas operacionais do Fundo. Em assembleia geral Ordinária de cotistas realizada em 02 de maio de 2024, foi aprovada as demonstrações contábeis do Fundo, referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023. O Instrumento Particular do Administrador de 24 de setembro de 2024 aprovou as seguintes alterações:
(a) a alteração do regulamento do Fundo de forma a viabilizar a adequação da estrutura e política de investimento do Fundo e do seu Regulamento à Resolução CVM 175; e
(b) explicitar, no regulamento adaptado à nova norma, a taxa de destituição que antes estava prevista em instrumento separado.

24. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

25. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

Rafael Pires Crepaldi
Contador CRC – SP-339806/O-1