Blue Crédito Imobiliário Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto de Responsabilidade Limitada CNPJ nº 39.857.521/0001-03

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 268EG-028-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Blue Crédito Imobiliário Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Blue Crédito Imobiliário Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto 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 nessa 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 Blue Crédito Imobiliário Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios regulamentados pela 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 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, 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.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Investimento em Direitos Creditórios

(Conforme Nota Explicativa nº 5 Direitos creditórios)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía R$ 20.495 mil, o equivalente a 79,03% do seu Patrimônio Líquido, investido em Direitos Creditórios representados por (i) contratos de crédito e/ou (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Direitos Creditórios está baseada em modelos desenvolvidos pela administração. Por esse motivo, em nosso julgamento, consideramos a mensuração e a existência desses ativos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** envolvimentos dos nossos especialistas em avaliação de ativos para recálculo do valor justo dos ativos, com base na projeção de fluxo de recebimento dos papéis, descontados ao valor presente na nossa data base, por amostragem; **(iii)** exame da existência sobre os investimentos através de circularização para a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; **(iv)** exame de liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis ocorridos no período; **(v)** avaliação da capacidade de pagamento e do risco de crédito dos devedores selecionados, considerando o histórico de pagamentos, a situação econômico-financeira, a estrutura dos instrumentos, os respectivos lastros, garantias e níveis de subordinação, quando aplicáveis; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo dos Direitos Creditórios no exercício foram razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Ênfase

Transferência de administração do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 18, referente à assembleia geral extraordinária ocorrida em 03 de dezembro de 2025, que deliberou e aprovou, dentre outros assuntos, a transferência de administração do Fundo do Banco Daycoval S.A. para a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. no fechamento do dia 12 de dezembro de 2025 (data da transferência de administração do Fundo). Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

As demonstrações contábeis referentes ao período de 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por nós, que emitimos o relatório de auditoria em 02 de abril de 2026 com ressalva acerca da ausência de mensuração do valor justo do CRI emitido pela Forte Securitizadora S.A., o qual a emissão está lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário cedidos pela Golden Laghetto Empreendimentos SPE Ltda. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por nós, que emitimos o relatório de auditoria em 24 de março de 2025 sem modificação de opinião. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade 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 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;

- 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; e

- 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, 22 de outubro de 2026.

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador CRC 1RJ-109.628/O-0

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 39.857.521/0001-03

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

Demonstrações da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$)

	31/12/2025		12/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo						
Caixa e equivalentes de caixa	1.649	6,35	851	3,39	5.654	15,62
Disponibilidades	1	-	7	0,03	146	0,40
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	1	-	-	-	-	-
Depósitos bancários - outros bancos	-	-	7	0,03	146	0,40
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	1.648	6,35	844	3,36	5.508	15,22
BEYOND SOBERANO FIF	799	3,08	-	-	-	-
DAYCOVAL TÍTULOS PUBLICOS I FIF	849	3,27	844	3,36	5.508	15,22
Direitos Creditórios	20.495	79,03	19.307	76,84	29.159	80,57
Com aquisição substancial dos riscos e benefícios	20.495	79,03	19.307	76,84	29.159	80,57
A vencer	23.366	90,10	19.974	79,50	29.824	82,40
Vencidos	-	-	1.317	5,24	708	1,96
(-) Provisão de perda com devedores duvidosos.	(2.871)	(11,07)	(1.984)	(7,90)	(1.373)	(3,79)
Outros valores e bens	4.055	15,64	5.317	21,16	1.530	4,23
Imóveis a comercializar	450	1,74	795	3,16	795	2,20
Direitos creditórios a receber	-	-	-	-	735	2,03
Outros créditos	3.605	13,90	4.521	17,99	-	-
Taxa CVM	-	-	1	0,00	-	-
Total do ativo	26.199	101,02	25.475	101,39	36.343	100,42
Passivo						
Valores a pagar	266	1,02	350	1,39	151	0,42
Taxa de custódia (*)	4	0,02	4	0,02	-	-
Agente de cobrança	3	0,01		-	-	-
Serviços de auditoria	37	0,14	38	0,15	-	-
Taxa cetip	1	-	1	0,00	-	-
Outras despesas	3	0,01	2	0,01	8	0,02
Direitos creditórios a identificar	180	0,69	291	1,16	96	0,27
Taxa de administração (*)	16	0,06	4	0,02	18	0,05
Taxa de gestão (*)	22	0,08	10	0,04	29	0,08
Total do passivo	266	1,02	350	1,39	151	0,42
Patrimônio líquido	25.933	100,00	25.125	100,00	36.192	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	26.199	101,02	25.475	101,39	36.343	100,42

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 20)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 39.857.521/0001-03

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

Demonstrações do resultado
Para os períodos de 13 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025 (Transferência do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado dos períodos/exercício	13/12/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 12/12/2025	31/12/2024
Resultados	1.811	11.911	11.440
Direitos creditórios com aquisição substancial de riscos e benefícios	1.806	11.320	10.792
Resultado com direitos creditórios	2.693	11.931	11.419
(+/-) Constituição/reversão de provisão de perda com devedores duvidosos	(887)	(611)	(627)
Resultado com títulos e valores mobiliários	5	588	648
Cotas de Fundos de renda fixa	5	588	648
Resultados diversos	-	3	-
Ajuste de cotas	-	3	-
Despesas	(1.003)	(7.223)	(5.995)
Despesas de serviços técnicos especializados	-	(136)	(532)
Auditoria e custódia	-	(68)	(25)
Publicações e correspondência	-	(50)	(437)
Assessoria técnica	-	(18)	(14)
Consultoria jurídica	-	-	(56)
Despesas da Administração e Gestão	(24)	(624)	(767)
Administração	(11)	(115)	(124)
Gestão	(12)	(417)	(547)
Controladoria	(1)	(92)	(96)
Demais despesas	(979)	(6.463)	(4.696)
Despesa CETIP	-	(32)	(36)
Cadastro e cobrança	(5)	(6.183)	(622)
Taxa de fiscalização CVM	(3)	(12)	(13)
Tarifas bancárias	-	(15)	(37)
Taxa ANBIMA	-	(2)	(3)
Outras despesas administrativas	-	(48)	(48)
Outras despesas operacionais	(971)	(171)	(3.937)
Resultado líquido no exercício/período	808	4.688	5.445

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 39.857.521/0001-03

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os períodos de 13 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025 (Transferência do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor unitário das cotas)

					13/12/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 12/12/2025	31/12/2024
Patrimônio líquido no início dos períodos/exercício							
Representado por	13.697,9774	cotas subordinadas a	R$1.817,1001	cada uma	24.891	-	-
Representado por	210,5347	cotas seniores 2 a	R$1.112,8928	cada uma	234	-	-
Representado por	19.861,1075	cotas subordinadas a	R$1.670,7206	cada uma	-	33.182	-
Representado por	3.000,0000	cotas seniores 2 a	R$1.003,1538	cada uma	-	3.010	-
Representado por	50.351,0688	cotas subordinadas a	R$1.511,4307	cada uma	-	-	76.102
Representado por	5.650,9934	cotas seniores a	R$1.158,7951	cada uma	-	-	6.548
Cotas emitidas							
	20.579,5071	cotas subordinadas a			-	33.396	-
	8.384,7440	cotas seniores 2 a			-	9.165	-
	5.553,5823	cotas subordinadas a			-	-	8.760
	3.000,0000	cotas seniores 2 a			-	-	3.000
Cotas resgatadas							
	26.742,6372	cotas subordinadas a			-	(46.100)	-
	11.174,2093	cotas seniores 2 a			-	(12.216)	-
	36.043,5436	cotas subordinadas a			-	-	(57.108)
	5.650,9934	cotas seniores a			-	-	(6.555)
Patrimônio líquido antes do resultado dos períodos/exercício					25.125	20.437	30.747
Resultado dos períodos/exercício					808	4.688	5.445
Patrimônio líquido no fim dos períodos/exercício					25.933	25.125	36.192
Representado por	13.697,9774	cotas subordinadas a	R$1.876,0511	cada uma	25.698	-	-
Representado por	210,5347	cotas seniores 2 a	R$1.117,6266	cada uma	235	-	-
Representado por	13.697,9774	cotas subordinadas a	R$1.817,1001	cada uma	-	24.891	-
Representado por	210,5347	cotas seniores 2 a	R$1.112,8928	cada uma	-	234	-
Representado por	19.861,1075	cotas subordinadas a	R$1.670,7206	cada uma	-	-	33.182
Representado por	3.000,0000	cotas seniores 2 a	R$1.003,1538	cada uma	-	-	3.009

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 39.857.521/0001-03
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Para os períodos de 13 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025 (Transferência do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	13/12/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 12/12/2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido dos períodos/exercício	808	4.688	5.445
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
(-) Resultado com direitos creditórios	(2.693)	(11.931)	(11.419)
(-) Resultado com provisão para perdas	887	611	627
Resultado líquido ajustado	(998)	(6.632)	(5.347)
Fluxo de caixa das atividades de operacionais			
(-) Direitos creditórios	618	21.172	42.430
(-) Outros valores e bens	1.262	(3.787)	(696)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	(85)	199	20.446
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	1.795	17.584	62.180
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Aplicação de cotistas	-	42.561	11.760
(-) Resgate de cotistas	-	(58.316)	(63.663)
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	(15.755)	(51.903)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	797	(4.803)	4.930
Caixa e equivalentes de caixa no início dos períodos/exercício	851	5.654	724
Caixa e equivalentes de caixa no final dos períodos/exercício	1.649	851	5.654
Variação no caixa e equivalentes de caixa	798	(4.803)	4.930

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 39.857.521/0001-03
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os períodos de 13 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025 (Data da transferência de administração do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais – R$, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1 Contexto operacional

O Blue Crédito Imobiliário Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 11 de novembro de 2020 e iniciou suas atividades em 14 de maio de 2021, sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Destina-se exclusivamente a receber recursos de investidores qualificados, nos termos do artigo 11º/ 12º da Resolução CVM nº 30/2021.

A Classe Única de Cotas do Blue Crédito Imobiliário Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto de Responsabilidade Limitada ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento em direitos creditórios, conforme o Anexo normativo II à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas em com classe única de cotas, constituída em regime aberto e destinada aos investidores qualificados, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas, observada a política de investimento, de composição e de diversificação de sua carteira, a valorização das cotas por meio da aplicação de recursos preponderantemente em direitos creditórios e ativos financeiros.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Custodiante, da Gestora, do Agente de Cobrança, do Cedente ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, não há garantia de eliminação dos riscos relacionados ao Fundo, notadamente do risco de crédito inerente a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela Blue Asset Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora").

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em direitos creditórios regulamentados pela Instrução Normativa n° 489, de 14 de janeiro de 2011, complementadas pelas normas previstas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional ("COSIF"), bem como às práticas aplicáveis aos Fundos de investimento regulamentados pela Resolução 175/22 e pelas demais orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para os períodos de 13 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, em razão da transferência da administração do Fundo, conforme nota explicativa n° 18.

Essas demonstrações contábeis, foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 22 de outubro de 2026 que autorizou sua divulgação.

3 Práticas contábeis

As práticas contábeis materiais 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. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) 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 investimento

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 títulos e valores mobiliários - Cotas de Fundos de renda fixa ".

b) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

▪ Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

O Fundo não possui títulos classificados na categoria de mantidos até o vencimento em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

c) Direitos creditórios

São avaliados seguindo o instrumento de emissão nos critérios de atualização monetária, quando pertinente, cálculo da remuneração e fluxo de pagamento com a apuração do valor justo diário sendo feito via marcação a mercado. A taxa MtM é determinada pela taxa da operação de aquisição, que pode coincidir com a taxa de emissão em caso de operação no mercado primário.

Os direitos creditórios vencidos e não pagos estão registrados pelo valor contratado, acrescido dos rendimentos até a data do seu vencimento.

Os direitos creditórios são classificados nos seguintes grupos:

i. Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios - quando o fundo adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente; e

ii. Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios - quando o fundo não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, não ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente.

A classificação dos grupos acima é de responsabilidade da Administradora que é estabelecida utilizando-se como metodologia, preferencialmente, o nível de exposição do Fundo à variação no fluxo de caixa futuro associado ao direito creditório objeto da operação.

O registro contábil deve ser feito em conta separada de acordo com a classificação do ativo. Para os casos em que a aquisição substancial dos riscos e benefícios sobre os direitos creditórios não puderem ser definidos objetivamente devem ser observados os seguintes procedimentos:

- Classificar no ativo as operações com aquisição substancial de riscos e benefícios, em conformidade com a natureza da operação original, da proporção correspondente aos riscos e benefícios dos direitos creditórios transferidos para o fundo; e
- Classificar no ativo as operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios, da proporção correspondente aos riscos e benefícios dos direitos creditórios não transferidos para o fundo.

d) Provisão para perda por redução no valor recuperável

A provisão, quando aplicável, é constituída sempre quando há evidências de redução no valor recuperável dos ativos do Fundo. Caso haja perda por valor recuperável, a provisão é mensurada e registrada pela diferença entre o valor contábil do ativo antes da mudança de estimativa e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa, desde que a mudança seja relacionada a uma deterioração da estimativa de perdas de crédito esperada.

Para direitos creditórios de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

e) Imóveis

A propriedade para venda é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo ou pelo seu valor de custo, destes o menor. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado e estão apresentadas na rubrica “Resultado com propriedades para investimento”.

O custo inclui a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário inclui os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do período.

f) Outros ativos e passivos

Os valores a receber e as obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridas.

g) Reconhecimento de receitas e despesas

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

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

	31/12/2025		
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)		599.944,452005	799
Cotas de fundo de investimento (*)		489,276541	849
Total		600.433,728546	1.649

	31/12/2024		
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	145
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)	1.517,0351	3.630	5.508
Total		3.630	5.654

(*) 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 Direitos creditórios

O Fundo adquiriu direitos creditórios registrando-os como sendo com aquisição substancial de riscos e benefícios. Tal definição está em consonância com o artigo 3º da Instrução CVM nº 489, onde o Fundo adquire os riscos e benefícios da propriedade do direito de crédito objeto da operação e que, como consequência, ensejam a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

5.1 - Descrição das características dos direitos creditórios adquiridos pelo Fundo

Os direitos creditórios a serem adquiridos pela Classe serão representados por direitos creditórios: (i) oriundos de contratos de crédito; ou (ii) representados por CRI, que compreendem a obrigação de pagamento pelo devedor ou da companhia securitizadora, conforme o caso, do valor de principal atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelo devedor ou pela companhia securitizadora, conforme o caso, por força dos respectivos contratos de crédito ou termos de securitização, conforme o caso, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos dos respectivos contratos de crédito ou termos de securitização, conforme o caso, originados em diversos segmentos, sendo oriundos de operações de natureza financeiro-imobiliária.

Os direitos creditórios têm origem na: (i) concessão de empréstimos garantidos pela alienação fiduciária dos imóveis, cuja existência, validade e exequibilidade, independam de prestação futura, portanto, serão créditos já performados, representados por CCI e respectivos contratos de crédito; ou (ii) emissão de CRI, conforme o caso.

5.2 - Critérios de elegibilidade e condições de cessão

A Classe somente pode adquirir direitos creditórios que atendam aos seguintes critérios de elegibilidade, a serem verificados pela Gestora: (i) cada direito creditório deve estar representado por: (a) um contrato de crédito devidamente formalizado e pela respectiva CCI, se os respectivos direitos creditórios forem oriundos de contratos de crédito; ou (b) um termo de securitização, se os respectivos direitos creditórios forem representados por CRI; (ii) o respectivo Imóvel deve ser de uso residencial, comercial, urbano ou rural; (iii) para os direitos creditórios representados por CRIs, um regime fiduciário deve ter sido instituído sobre os direitos creditórios que servem de lastro aos CRI; (iv) contar com garantia real e/ou alienação fiduciária/hipoteca de bens imóveis e/ou fiança bancária que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pela Classe, possua valor correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo ativo; (v) ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos; e (vi) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexado a CDI; e, (iv) possuir remuneração mínima de inflação (IGP-M, IPCA, INCC ou IGP-DI) + 6% ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, remuneração mínima de CDI + 2,5% ao ano.

O enquadramento dos direitos creditórios que a Classe pretenda adquirir aos critérios de elegibilidade é verificado pela Gestora na respectiva data de aquisição ou no prazo máximo de 05 (cinco) dias após o seu ingresso no Fundo/Classe à Gestora, ou terceiro por esta indicado, até a data de cessão.

Observados os termos e condições do regulamento, a verificação pela Gestora do enquadramento dos direitos creditórios aos critérios de elegibilidade é considerada como definitiva.

A Classe somente pode adquirir direitos creditórios que atendam às seguintes condições de cessão, a serem verificadas pela Gestora, e atestados nos termos do item 8.1.2 do regulamento:
(i) os direitos creditórios devem ter sido originados em observância à política de crédito, descrita no suplemento A do regulamento;
(ii) direitos creditórios a serem cedidos ao Fundo/Classe devem estar livres e desembaraçados de ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, com base em declaração a ser prestada pelas respectivas cedentes nos respectivos instrumentos de aquisição, conforme aplicável;
(iii) os direitos creditórios e os respectivos documentos comprobatórios não devem estar sob questionamentos ou discussões judiciais, parcial ou totalmente, com base em declaração a ser prestada pelas respectivas cedentes nos respectivos instrumentos de aquisição, conforme aplicável;
(iv) os direitos creditórios não podem ter sido originados de operações realizadas entre a cedente e devedores pertencentes ao mesmo grupo econômico, com base em declaração a ser prestada pelas respectivas cedentes nos respectivos instrumentos de aquisição, conforme aplicável;
(v) a cedente não deve estar em processo de intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou regime especial de fiscalização ou cassação da autorização para funcionamento, com base em declaração das respectivas cedentes nos respectivos instrumentos de aquisição, conforme aplicável;
(vi) não ter sido verificado ou, em caso de verificação, não ter sido sanado qualquer evento de avaliação ou evento de liquidação até a data de cessão;
(vii) os direitos creditórios não podem ter mais de 1 (uma) parcela de pagamento vencida e pendente de pagamento;
(viii) os direitos creditórios não podem ter parcela de pagamento vencida e pendente de pagamento há mais de 90 (noventa) dias;
(ix) considerada pro forma a cessão a ser realizada, os direitos creditórios em atraso por mais de 45 (quarenta e cinco) dias devidos pelo respectivo devedor, bem como pelos demais devedores pertencentes ao seu grupo econômico, não podem representar mais que 2% (dois por cento) do patrimônio líquido; e
(x) considerada pro forma a cessão a ser realizada, o índice de concentração por devedor em relação ao respectivo devedor não deve superar o limite máximo de concentração por devedor.

O enquadramento dos direitos creditórios que a Classe pretenda adquirir às condições de cessão é verificado pela Gestora na respectiva data de aquisição.

Observados os termos e condições do regulamento, a verificação pela Gestora do enquadramento dos direitos creditórios às condições de cessão é considerada como definitiva.

O desenquadramento de qualquer direito creditório cedido com relação a qualquer critério de elegibilidade ou condição de cessão, por qualquer motivo, após a sua aquisição pela Classe, não obriga a sua alienação pela Classe nem dará à Classe qualquer pretensão, recurso ou direito de regresso contra os prestadores de serviços essenciais ou os demais prestadores de serviços.

5.3 - Composição de direitos creditórios

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo detém em sua carteira direitos creditórios registrando-os como sendo com aquisição substancial de riscos e benefícios, conforme apresentado abaixo:

	31/12/2025		
Faixas de Vencimento	A Vencer	Vencido	Totais
de 0 a 30 dias	-	-	-
de 31 a 60 dias	-	-	-
de 61 a 90 dias	-	-	-
de 91 a 120 dias	-	-	-
de 121 a 150 dias	-	-	-
de 151 a 180 dias	-	-	-
de 181 a 360 dias	-	-	-
de 361 a 720 dias	-	-	-
de 721 a 1080 dias	-	-	-
Acima de 1080 dias	23.366	-	23.366
Total	23.366	-	23.366
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação	(2.871)	-	(2.871)
Direitos creditórios líquidos da provisão	20.495	-	20.495

	31/12/2024		
Faixas de Vencimento	A Vencer	Vencido	Totais
de 0 a 30 dias	287	132	419
de 31 a 60 dias	282	49	331
de 61 a 90 dias	290	50	340
de 91 a 120 dias	394	96	490
de 121 a 150 dias	389	28	417
de 151 a 180 dias	384	28	412
de 181 a 360 dias	2.196	152	2.348
de 361 a 720 dias	3.907	134	4.041
de 721 a 1080 dias	3.333	39	3.372
Acima de 1080 dias	18.362	-	18.362
Total	29.824	708	30.532
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação	(844)	(529)	(1.373)
Direitos creditórios líquidos da provisão	28.980	179	29.159

A composição da carteira por natureza de direito creditório:

	31/12/2025		
Direitos Creditórios	A Vencer	Vencido	Totais
Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	11.298	-	11.298
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (*)	12.068	-	12.068
Total	23.366	-	23.366
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação	(2.871)	-	(2.871)
Direitos creditórios líquidos da provisão	20.495	-	20.495

(*) O valor de R$ 5.497 representado por CRI emitido pela Forte Securitizadora S.A., o qual a emissão está lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário cedidos pela Golden Laghetto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

	31/12/2024		
Direitos Creditórios	A Vencer	Vencido	Totais
Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI	23.820	708	24.528
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	6.004	-	6.004
Total	29.824	708	30.532
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação	(844)	(529)	(1.373)
Direitos creditórios líquidos da provisão	29.980	480	29.159

5.4 - Movimentação dos direitos creditórios

As movimentações dos direitos creditórios ocorrida nos períodos de 13 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025 (Transferência do Fundo), estão demonstradas abaixo:

Descrição	13/12/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 12/12/2025
Saldo inicial	21.291	30.532
Aquisições	527	136.092
Liquidações	(1.145)	(153.673)
Rendimentos	2.693	11.931
Direitos creditórios recebidos a identificar	180	195
Direitos creditórios a receber	(181)	(3.786)
Saldo final	23.366	21.291

5.5 - Taxas praticadas

No período de 13 de dezembro de 2025 de 2025 a 31 de dezembro de 2025, as operações classificadas como com aquisição substancial de risco e benefícios tiveram as seguintes taxas de cessão praticadas:

Taxa mínima	Taxa média	Taxa máxima
10,00%	16,67%	20,83%

5.6 - Composição dos maiores devedores

Os 10 (dez) maiores devedores dos direitos creditórios do Fundo em 31 de dezembro de 2025 estão assim representados:

	31/12/2025	
Devedor	Saldo	% sobre PL
1	3.971	15,31%
2	3.616	13,94%
3	3.279	12,64%
4	2.895	11,16%
5	1.352	5,21%
6	1.065	4,11%
7	967	3,73%
8	935	3,61%
9	819	3,16%
10	753	2,90%
Demais devedores	3.714	14,32%
Total	23.366	90,09%

5.7 - Provisão para perdas por redução no valor de recuperação

No período de 13 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a Administradora do Fundo realizou provisão para perdas por redução no valor de recuperação no montante de R$ 887 (R$ 611 para o período de 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025 (Data da transferência e R$ 627 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

Demonstramos abaixo a movimentação da provisão para perdas por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios nos períodos de 13 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025 (Transferência do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Descrição	13/12/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 12/12/2025	2024
Saldo inicial	(1.984)	(1.373)	(746)
Constituição de PDD	(887)	(611)	(627)
Saldo final	(2.871)	(1.984)	(1.373)

5.8 - Enquadramento da carteira de direitos creditórios

A Instrução CVM 175/22, em seu artigo 44, determinada que após 180 dias do início de suas atividades, o Fundo deve ter 50%, no mínimo, de seu patrimônio líquido representado por direitos creditórios. Em 31 de dezembro de 2025 a carteira de direitos creditórios do Fundo representava 90,10% do seu patrimônio líquido, percentual este superior ao exigido pela referida instrução.

5.9 - Garantias

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía um imóvel dado como garantia real pela liquidação dos direitos creditórios

O imóvel, marcado no valor de R$ 450 em ambas as competências supracitadas, é objeto de alienação fiduciária e outorgado em garantia do pagamento do respectivo direito creditório, conforme especificado no regulamento do Fundo e nos termos do respectivo contrato de crédito.

Abaixo segue a movimentação dos saldos da garantia:

Descrição	
Saldo inicial	795
Ajuste de avaliação	(345)
Saldo final	450

5.10 – Outros créditos

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R$ 3.605 (R$ 4.521 em 2024) registrados como valores a receber, referentes a parcelas de juros e amortizações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) devidas e ainda não recebidas.

6 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo participar de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção de carteira (hedge) e alavancagem de patrimônio.

7 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 a Administradora 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 direitos creditórios investidos e de seus resultados.

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.

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.

8 Partes relacionadas

É vedado ao Administrador, a Gestora, ao Custodiante, ao agente de cobrança, ao banco cobrador e os demais prestadores de serviço do Fundo, ou partes a eles relacionadas, tal como definidas elas regras contábeis que tratam desse assunto, ceder ou originar direitos creditórios ao Fundo, seja direta ou indiretamente.

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

- Empresas do Grupo Vórtx ("Administrador" e "Custodiante")

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R$ 1, junto Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, Administradora e Custodiante do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e custódia no montante de R$ 20. A despesa registrada nos períodos de 13 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025 (Transferência do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração e controladoria encontra-se divulgada na nota explicativa nº 11.

- Blue Asset Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora")

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 22. A despesa registrada nos períodos de 13 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025 (Transferência do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 11.

9 Rating

Nos termos da Resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), tendo em vista o público-alvo do Fundo e da Classe, as Cotas não serão objeto de classificação de risco por agência de classificação de risco.

10 Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas são escriturais e nominais e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada subclasse de cotas previstas em regulamento, no suplemento e no respectivo apêndice, conforme o caso. O Custodiante é responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo. A titularidade das cotas é comprovada por extrato emitido pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiadas na B3 e adicionalmente por extrato emitido pelo escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando as cotas do Fundo estiverem eletronicamente custodiadas na B3.

As cotas são emitidas em subclasses de cotas seniores e cotas subordinadas. As cotas subordinadas são divididas em cotas mezanino e em cotas juniores.

A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente são obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não são obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 9 da parte geral do regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui 13.697,9774 cotas subordinadas e 210,5347 cotas seniores II.

a) Emissão de cotas

A critério da Gestora, mediante prévia solicitação, por escrito, dos cotistas titulares das cotas juniores, sem a necessidade de aprovação em assembleia, podem ser emitidas, a qualquer tempo, cotas seniores e cotas mezanino, desde que: (a) nenhum evento de avaliação, evento de liquidação ou evento de verificação do patrimônio líquido tenha ocorrido e esteja em curso; e (b) a nova emissão não implique (1) o desenquadramento da alocação mínima; ou (2) o desenquadramento das subordinações mínimas.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar (a) o boletim de subscrição; (b) o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 20 da parte geral da resolução nº 175/22, a sua condição de investidor qualificado.

As cotas são integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, por meio: (a) da B3, caso as cotas estejam custodiadas na B3; ou (b) de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Bacen, na conta de titularidade do Fundo. Em se tratando de cotas subordinadas, a integralização, a amortização e o resgate podem ser efetuados em direitos creditórios.

As cotas são subscritas e integralizadas pelo valor atualizado da cota desde a respectiva data de subscrição inicial até o dia da efetiva integralização. Deve ser utilizado, portanto, o valor da cota em vigor na abertura do mesmo dia da efetiva disponibilização dos recursos pelo investidor diretamente na conta do Fundo para aferição da efetiva quantidade de cotas a que o cotista fará jus.

No período de 13 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de cotas.

No período de 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025 (Transferência do Fundo), houve emissão de 20.579,5071 cotas subordinada júnior pelo montante de R$ 33.396 e 8.384,7440 cotas seniores II pelo montante de R$ 9.165

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve emissão de 5.553,5823 cotas subordinada júnior pelo montante de R$ 8.760 e 3.000,000 cotas seniores II pelo montante de R$ 3.000

b) Resgate de cotas

Os cotistas seniores poderão requerer o resgate de suas cotas seniores em qualquer data de solicitação de resgate, por meio de solicitação escrita ao Administrador, conforme procedimentos previstos a seguir.

Respeitada a ordem de alocação de recursos, o resgate das cotas seniores será realizado na data preferencial de resgate sênior correspondente à respectiva data de solicitação de resgate.

Adicionalmente, caso não esteja em curso um evento de redução de renovação ou um evento de avaliação, o Administrador pode, conforme recomendação expressa da Gestora, realizar o resgate das cotas seniores em data de pagamento de resgate anterior à respectiva data preferencial de resgate sênior, desde que seja respeitada a ordem de alocação de recursos, os cotistas seniores que solicitarem o resgate sejam notificados pelo Administrador com antecedência de, pelo menos, 02 (dois) dias úteis e: (i) seja constatada posição líquida não alocada em direitos creditórios ou ativos financeiros de liquidez superior à soma entre o respectivo valor do resgate e o saldo da reserva de pagamento; ou (ii) seja possível dar liquidez aos direitos creditórios por meio de sua alienação para realização de tal resgate.

Para fins de resgate de cotas seniores e de cotas subordinadas deve ser utilizado o valor da cota em vigor na abertura do dia útil imediatamente anterior ao dia do pagamento da amortização e/ou resgate.

O pagamento do resgate das cotas é efetuado pelo valor unitário da cota na respectiva data, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as cotas estejam custodiadas na B3; ou (b) de crédito em conta corrente ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen.

No período de 13 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não houve resgate de cotas.

No período de 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025 (Transferência do Fundo), houve o resgate de 26.742,6372 cotas subordinada júnior pelo montante de R$ 46.100 e 11.174,2093 cotas seniores II pelo montante de R$ 12.216

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve o resgate de 36.043,5436 cotas subordinada júnior pelo montante de R$57.108 e 5.650,9934 cotas seniores II pelo montante de R$ 6.555.

11 Prestadores de serviços e Custódia dos títulos da carteira

a) Os prestadores de serviços ao fundo são:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Blue Asset Gestão de Recursos 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.

b) As cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesma Administradora 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. O custodiante mantém a guarda da documentação relativa aos direitos creditórios, recebe e verifica a documentação que evidencia o lastro dos direitos creditórios representados por operações financeiras, comerciais e de serviços.

12 Encargos do Fundo

a) Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, a Classe pagará à Administradora a Taxa de Administração, equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mensal mínimo de R$16 (dezesseis mil reais).

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 13 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 11 (R$ 115 para o período de 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025 (Data da transferência) e R$ 124 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Taxa de administração" na demonstração do resultado.

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 1% (um por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mensal mínimo de R$10 (dez mil reais). Exclusivamente até 1º de novembro de 2024 (exclusive), a Taxa Máxima de Distribuição será acrescida ao valor da remuneração de que trata este item 5.2. Para fins de clareza, até 1º de novembro de 2024 (exclusive), a Taxa de Gestão corresponderá à soma do valor da remuneração prevista neste item 5.2 e da Taxa Máxima de Distribuição

No período de 13 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão foi de R$ 12 (R$ 417 para o período de 01 de janeiro de 2025 a 12 de dezembro de 2025 (Data da transferência) e R$ 547 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Taxa de Gestão" na demonstração do resultado.

c) Demais taxas

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

Pela prestação dos serviços de cobrança dos Direitos Creditórios Inadimplidos, a Classe pagará ao Agente de Cobrança uma remuneração referente à cobrança ativa de R$ 29,90 por contrato com um mínimo mensal de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais). A remuneração devida ao Agente de Cobrança constitui um encargo da Classe, nos termos do item 7.1 da parte geral do Regulamento, e não será descontada da Taxa de Gestão.

13 Evolução do valor da cota e rentabilidade

a) A evolução do valor das cotas de cada tipo e classe de cotas do Fundo e suas rentabilidades, e o patrimônio líquido médio foram as seguintes:

Período	Valor da Cota Subordinada	Rentabilidade da Cota (%)	Patrimônio líquido médio
13/12/2025 a 31/12/2025	1.876,05	3,24	24.829
01/01/2025 a 12/12/2025	1.817,10	8,76	24.891
01/01/2024 a 31/12/2024	1.670,72	10,54	33.182

Período	Valor da Cota Sênior 2	Rentabilidade da Cota (%)	Patrimônio líquido médio
13/12/2025 a 31/12/2025	1.117,63	0,43	235
01/01/2025 a 12/12/2025	1.112,89	10,94	235
01/01/2024 a 31/12/2024	1.003,15	0,32	3.010

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

14 Tributação

a) Fundo

A carteira do Fundo não está sujeita a qualquer tributação.

b) Cotistas

Imposto de Renda

Em conformidade com a Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, art. 24, os rendimentos são tributados por ocasião do resgate, amortização das cotas e/ou distribuição dos rendimentos sendo aplicada a alíquota de 15%.

Na apuração do imposto de renda, as perdas apuradas no resgate de cotas de fundos de investimento poderão ser compensadas com rendimentos auferidos em resgates ou incidências posteriores, no mesmo Fundo ou em outro fundo de investimento com a mesma classificação tributária e administrado pela mesma pessoa jurídica em que os cotistas possuam investimentos.

Para fins do disposto na Lei supracitada, serão considerados como FIDCs os fundos que possuírem carteira composta de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de direitos creditórios e cumprirem os demais requisitos citados no artigo 19 desta Lei.

Os Fundos que não forem enquadrados como entidade de investimento, nos termos do artigo 23 da Lei 14.754, estarão sujeitos à tributação periódica ("come-cotas") à alíquota de 15% nos meses de maio e novembro.

IOF - (Decreto n° 6.306, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estão sujeitos à cobrança do IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e/ou IOF.

15 Política de divulgação das informações

A Administradora deve enviar o informe mensal à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da Comissão na rede mundial de computadores, conforme modelo e conteúdo disponíveis no Anexo A da Instrução Normativa CVM nº 489/11, observando o prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês do calendário civil, com base no último dia útil daquele mês.

A Administradora é obrigada a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao fundo, de modo a garantir a todos os condôminos acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões quanto à respectiva permanência no mesmo, se for o caso.

A Administradora deve, no prazo máximo de dez dias após o encerramento de cada mês, colocar à disposição dos condôminos, em sua sede e dependências, informações sobre:

i. o número de cotas de propriedade de cada um e o respectivo valor;
ii. a rentabilidade do fundo, com base nos dados relativos ao último dia do mês; e
iii. o comportamento da carteira de direitos creditórios e demais ativos do fundo, abrangendo, inclusive, dados sobre o desempenho esperado e o realizado.

A Administradora deve enviar à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, em até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social ao qual se refiram, as demonstrações contábeis anuais do Fundo.

A Administradora disponibiliza aos cotistas, mensalmente, extrato de conta contendo o saldo e o valor das cotas no início e no final no período e a movimentação ocorrida ao longo do mesmo e rentabilidade do Fundo auferido entre o último dia útil do mês anterior e o último dia útil do mês de referência do extrato.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

17 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM n° 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. 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.

18 Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 03 de dezembro de 2025, foi deliberada e aprovada, entre outros assuntos a substituição da administradora, custodiante e distribuidora pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a qual, por meio de seus representantes legais, declarou aceitas as funções de administrador, custodiante, escriturador e distribuidor do Fundo, nos termos do regulamento do Fundo e da presente Ata a partir da abertura do dia 13 de dezembro de 2025, com base no fechamento do dia 12 de dezembro de 2025.

19 Eventos subsequentes

Conforme Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 13 de maio de 2026, foi deliberada e aprovada a substituição da atual Gestora do Fundo, BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA, pela FLB ASSET LTDA., acima qualificada, a partir da abertura do dia 01 de junho de 2026, sendo certo que a remuneração da Nova Gestora, à título de taxa de gestão, será de, 1% (um por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mensal mínimo de R$10 (dez mil reais).

Conforme Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 28 de julho de 2026, foi deliberada e aprovada: i) a alteração do Artigo 1 – Glossário, especificamente nas definições de “Cedente ou Alienante”, “Debênture Securitizada”, “Índice de Concentração por Devedor” e “Termos de Securitização” do Regulamento do Fundo, a fim de permitir a aquisição de debêntures, bem como indicar sua definição; ii) a alteração do artigo 7.1 – “Características dos Direitos Creditórios” e seguintes, a fim de permitir a aquisição de debêntures; iii) a alteração do artigo 8.1 – “Critérios de Elegibilidade” e seguintes, a fim de permitir a aquisição de debêntures; e iv) aprovar a alteração e consolidação integral do Regulamento para: (a) contemplar o termo “Debênture” nas seções pertinentes; e (b) refletir as deliberações precedentes, de modo que a nova versão do Regulamento passará a vigorar a partir de 31 de julho de 2026.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

Rafael Pires Crepaldi
CRC – 1SP339806/O-1