JASPE - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA

CNPJ: 39.857.540/0001-21

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.

CNPJ: 17.595.680/0001-36)

Demonstrações Financeiras

28 de fevereiro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstração da posição financeira	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

BGM AUDITORES INDEPENDENTES
Rua Luigi Galvani, 42 – 3º. Andar
Conjunto 35 – Cidade Monções
São Paulo – CEP:.04575-020 - SP

Central: Tel.: (11) 94511-1709
Internet: www.bgmauditores.com.br

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
JASPE - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JASPE Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo") que compreendem a demonstração da posição financeira em 28 de fevereiro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JASPE Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo") em 28 de fevereiro de 2025, e 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 participações.

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 intitulada "Responsabilidades do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do Auditor pela Auditoria das Demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de Ações em Companhia Fechada

Em 29 de fevereiro de 2025, o saldo de investimento em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, mensurado ao seu valor justo, totalizava R$ 133.672 mil, representando 100,05% do total do patrimônio líquido do Fundo. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pela Administradora do Fundo e, conforme nota explicativa nº 5, incluem o valor presente dos fluxos de caixa descontados, com base principalmente no plano de negócios da empresa investida.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do período, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo em função dos julgamentos exercidos pela Administradora do Fundo na determinação das premissas de seu cálculo, as quais estão descritas na nota explicativa nº 5. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das ações da companhia investida, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas e a exatidão dos dados sobre a companhia investida fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos, também, informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade da Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em ações de companhia fechada, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são razoáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do fundo.

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

Responsabilidade 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 do Fundo.

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, 28 de julho de 2025

BGM Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2SP047233/O-0



_____
Aquiles Bergamini
Contador CRC 1SP156763/O-0

JASPE - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 39.857.540/0001-21

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstração da posição financeira em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024

(Em milhares de reais - R$)

			2025			2024	
Aplicações / Especificação	**Espécie / forma**	**Quantidade**	**Valor justo**	**% sobre o patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Valor justo**	**% sobre o patrimônio líquido**
Caixa e equivalentes de caixa			**-**	**-**		**16**	**0,01**
Disponibilidades			**-**	**-**		**16**	**0,01**
Depósitos bancários			-	-		16	0,01
Operações compromissadas			-	-	138	-	-
Títulos e valores mobiliários			**133.672**	**100,05**		**133.284**	**100,00**
Ações de Companhias fechadas - sem cotação em bolsa			**133.672**	**100,05**		**133.284**	**100,00**
CBI 02 - Participações Imobiliárias Ltda.	ON	34.082.597	133.672	100,05	34.082.597	133.284	100,00
Outros valores e bens			**20**	**0,01**		**20**	**0,01**
Despesas antecipadas			**17**	**0,01**		**-**	**-**
Despesas Pagas Antecipadamente			17	-		-	-
Outros valores a receber			**3**	**-**		**20**	**0,01**
Outros créditos			3	-		20	0,01
Total do ativo			**133.692**	**100,06**		**133.320**	**100,02**
Outras obrigações			**89**	**0,06**		**31**	**0,02**
Taxa de Fiscalização CVM			20	0,01		20	0,01
Auditoria			16	0,01		7	0,01
Taxa de Escrituração			25	0,02		2	-
Taxa de Administração (*)			27	0,02		2	-
Outros Valores a Pagar			1	-		-	-
Patrimônio líquido			**133.603**	**100,00**		**133.289**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido			**133.692**	**100,06**		**133.320**	**100,02**

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 19)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JASPE - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA

CNPJ: 39.857.540/0001-21

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)

CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e de 29 de fevereiro de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	2025	2024
Receitas	**414**	**8**
Rendas com títulos e valores mobiliários	**414**	**8**
Resultado com aplicações interfinanceiras de liquidez	-	8
Resultado com ações de companhias fechadas	414	
Despesas	**(99)**	**(23.081)**
Despesas com títulos e valores mobiliários	**-**	**(22.997)**
Desvalorização com investimento em ações de companhia fechada- valor justo	-	(22.997)
Despesas de serviços técnicos especializados	**(48)**	**(47)**
Despesa de escrituração	(29)	(29)
Despesa de serviços de avaliação	(9)	(18)
Despesa de auditoria	(10)	-
Despesas da Administração	**(29)**	**(29)**
Administração	(29)	(29)
Demais despesas	**(22)**	**(8)**
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(8)
Taxa Anbima	(2)	-
Resultado líquido no exercício	**315**	**(23.073)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JASPE - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 39.857.540/0001-21

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstração do resultado abrangente
Para os exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e de 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	2025	2024
Resultado líquido do exercício	**315**	**(23.073)**
Outros resultados abrangentes (nota 4)	-	-
Resultado abrangente do exercício	**315**	**(23.073)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações finaneiras.

JASPE - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 39.857.540/0001-21

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e de 29 de fevereiro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 28 de fevereiro de 2023	**152.504**	**-**	**-**	**3.857**	**156.361**
Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(23.073)	**(23.073)**
Em 29 de fevereiro de 2024	**152.504**	**-**	**-**	**(19.216)**	**133.288**
Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	-	315	**315**
Em 28 de fevereiro de 2025	**152.504**	**-**	**-**	**(18.901)**	**133.603**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JASPE - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 39.857.540/0001-21

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
CNPJ: 17.595.680/0001-36

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Para o exercício findo em 28 de fevereiro de 2025 e de 29 de fevereiro de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamentos de despesas com:		
(+) Rendas com aplicações interfinanceiras de liquidez	-	8
(-) Pagamento de auditoria	-	(29)
(+) Pagamento de Taxa de Escrituração	(7)	(29)
(-) Pagamento de taxa de administração	(5)	(28)
(-) Pagamento taxa CVM	(20)	(20)
(-) Pagamento Serviços de Laudo	(9)	(18)
(-) Pagamento diversos	-	(1)
(-) Pagamento de taxa de consultoria	-	-
(-) Pagamento de taxa anbima	(1)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(42)**	**(117)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação em ações de companhias fechadas - sem cotação em bolsa	26	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**26**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de Cotas	-	-
(Amortização) para cotistas	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**-**
Variação no caixa e equivalentes	**(16)**	**(117)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	16	133
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	16
Variação no caixa e equivalentes	**(16)**	**(117)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Jaspe – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo") foi constituído em 11 de novembro de 2020, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração de indeterminado a partir da data da primeira integralização de cotas, ocorrida em 13 de abril de 2021.

O objetivo do Fundo é proporcionar ao cotista a valorização de suas cotas, por meio de investimentos na aquisição direta de ativos alvo de emissão da sociedade investida, de forma que o Fundo venha a participar do processo decisório da sociedade investida, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

O Fundo foi constituído para receber aplicações de um único cotista

Os investimentos do Fundo deverão possibilitar a participação do Fundo no processo decisório de cada Empresa Investida das seguintes formas: (i) pela detenção de ações ou de quotas que façam parte do bloco de controle acionário; (ii) pela celebração de acordo de acionistas ou de sócios; (iii) pela celebração de qualquer contrato, acordo, negócio jurídico ou mediante a adoção de qualquer outro procedimento que assegure ao Fundo uma efetiva influência na definição da política estratégica e na gestão das Empresas Investidas, inclusive mediante indicação de membros do conselho de administração.

A Administração do Fundo, com base na ICVM nº 579/16, avaliou e classificou o Fundo como "Entidade de Investimento" e por esse motivo elabora exclusivamente demonstrações financeiras individuais. A classificação foi definida considerando-se os seguintes julgamentos e premissas aplicáveis às entidades de investimentos, conforme definido pela referida norma:

- ✓ O Fundo obtém recursos de um ou mais investidores com o propósito de atribuir o desenvolvimento e a gestão de uma carteira de investimento a um gestor qualificado, que possui plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado a consultar os cotistas para essas decisões e tampouco indicar os cotistas ou partes a eles ligadas, como representantes nas entidades investidas. Quanto a plena discricionariedade, não se caracterizam os casos em que os cotistas deliberem sobre propostas encaminhadas pelo gestor, por meio de comitê de investimento, em relação às decisões inerentes à composição da carteira do Fundo;
- ✓ O Fundo se compromete com os investidores com o objetivo de investir os recursos unicamente com o propósito de retorno através de apreciação do capital investido, renda ou ambos;
- ✓ O Fundo substancialmente é mensurado e avaliado quanto ao desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;

- ✓ O Fundo define em seu regulamento estratégias para o desinvestimento, assim como a possibilidade de propor e realizar, dentro do prazo estabelecido nas estratégias, o desinvestimento, de forma a maximizar o retorno para os cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer, inclusive, perda total do Patrimônio Líquido do Fundo e, consequentemente, do capital investido pelos cotistas.

2. Base de elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações, especificamente a Instrução CVM nº CVM nº 579/16 e Resolução CVM 175/22, e demais orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras apresentadas foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de julho de 2025 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras são provenientes das normas da CVM e, dentre essas práticas, destacam-se as seguintes:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) Caixas 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.

d) Participação em companhias fechadas

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579/16. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado.

e) 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 incorridos.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. Apresenta conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, os resgates de cotas de Fundo são convertidos em D0, e não estão sujeitas a um significante risco de mudança de valor.

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo não possui posição de caixa e equivalentes de caixa.

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 29 de fevereiro de 2024:

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	16
Total		**-**	**16**

5. Investimento em Participação Societária

Em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, o Fundo detém participação em ações de companhias de capital fechado, como segue:

Companhias	Participação na Investida	Total de ações investidas	Valor Justo 2025
CBI 02 – Participações Imobiliárias Ltda	100,00%	34.082.597	133.672

Companhias	Participação na Investida	Total de ações investidas	Valor Justo 2024
CBI 02 – Participações Imobiliárias Ltda	100,00%	34.082.597	133.284

Descrição CBI 02 – Participações Imobiliárias Ltda

A CBI 02 – Participações Imobiliárias Ltda, com sede em Campinas no estado de São Paulo, é uma sociedade de capital limitada.

A companhia tem por objeto social a gestão e a administração de propriedade imobiliária, compra e venda de imóveis, locação, desmembramento, loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de imóveis destinados a venda e todas aquelas necessárias a consecução das atividades sociais, participação em outras empresas, inclusive a constituição de Sociedades de Propósitos Específicos para cada empreendimento a ser desenvolvido.

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui 100% de participação na companhia, com 34.082.597 ações preferenciais, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional.

Até a data da emissão das demonstrações financeiras do Fundo, não foram emitidas as demonstrações financeiras auditadas da companhia investida.

I. Avaliação do valor justo

CBI 02 – Participações Imobiliárias Ltda.

O valor justo da companhia foi avaliado pela UHY Bendoraytes empresa credenciada junto à CVM.

O método de avaliação utilizado pela Ecovis WFA foi o Fluxo de Caixa Descontado (“FCD”), que consiste em estabelecer um conjunto de premissas operacionais que são utilizadas para calcular os fluxos de caixas futuros esperados. O valor da empresa é então igual à soma dos valores presentes

dos fluxos de caixa previstos, descontados a uma taxa que remunere adequadamente os investidores, tendo em vista os riscos do negócio. Premissas gerais:

- Data base da avaliação: 31 de outubro de 2024.
- Período das projeções: período de 26 (vinte e seis) anos e 2 (dois) meses, até 31 de dezembro de 2050.
- Taxa de desconto: 16,5% em termos nominais, de acordo com a metodologia da WACC.

Para o exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, o valor justo da CBI 02 – Participações Imobiliárias Ltda é de R$ 133.672 (R$133.284 em 2024).

II. Movimentação dos investimentos

Apresentamos abaixo a movimentação da companhia investida no exercício findo em 28 de fevereiro de 2025:

Companhias	Valor de 2023	Aportes	Ajuste a Valor Justo	Valor Justo 2024
CBI 02 – Participações Imobiliárias Ltda	156.281	-	(22.997)	133.284

Companhias	Valor de 2024	Aportes	Ajuste a Valor Justo	Valor Justo 2025
CBI 02 – Participações Imobiliárias Ltda	133.284	-	414	133.672

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo operar no mercado de derivativos, bem como realizar adiantamentos para futuro aumento de capital nas Empresas Investidas, exceto quando: (i) tais operações forem realizadas exclusivamente para proteção patrimonial dos Valores Mobiliários que integram a carteira do Fundo ou sobre os quais o Fundo detenha direitos de conversão ou aquisição; ou (ii) envolvam opções de compra ou venda de ações das Empresas Investidas com o objetivo de: (a) ajustar o preço de aquisição da Empresa Investida com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de ações investidas; ou (b) alienar essas ações no futuro como parte da estratégia de desinvestimento.

É facultado ao Fundo a realização de operações com derivativos em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e de futuros, exclusivamente na modalidade "com garantia", desde que com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas operações.

Nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e de 29 de fevereiro de 2024, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos listados na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Riscos relacionados às Sociedades Investidas e aos Ativos Alvo. Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo cotista. A carteira estará concentrada em ativos de emissão das sociedades investidas e/ou fundos de investimento. Embora o Fundo participe do processo decisório das respectivas sociedades investidas, não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das sociedades investidas, (ii) solvência das sociedades investidas e (iii) continuidade das atividades das sociedades investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira e o valor das Cotas. Não obstante a diligência e o cuidado da administradora e gestora, os pagamentos relativos aos ativos alvo de emissão das sociedades investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva sociedade investidas, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

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.

Risco Operacional das Sociedades Investidas. Em virtude da participação em sociedades investidas, todos os riscos operacionais das sociedades investidas poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais ao Fundo impactando negativamente sua rentabilidade. Além disso, o Fundo influenciará na definição da política estratégica e na gestão das Sociedades Investidas.

Concentração da Carteira do Fundo. O Fundo poderá aplicar a totalidade dos seus recursos em ativos alvo emitidos por uma única Sociedade Investida. Quanto maior a concentração das aplicações do Fundo nas Sociedades Investidas, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tal emissora. Assim, qualquer perda isolada relativa a tal Sociedade Investida poderá ter um impacto adverso significativo sobre o Fundo, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem mais diversificados.

Risco de Liquidez no Mercado Secundário. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, assim, o resgate das cotas só poderá ser feito ao término do prazo de duração do Fundo, razão pela qual se, por qualquer motivo, antes de findo tal prazo, o investidor resolva desfazer-se de suas cotas, ele terá que alienã-las no mercado secundário de cotas de fundos de investimento, mercado esse que, no Brasil, não apresenta alta liquidez, o que pode acarretar dificuldades na alienação dessas Cotas e/ou ocasionar a obtenção de um preço de venda que cause perda patrimonial ao investidor. Ainda, o volume inicial de aplicações no Fundo e a inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações envolvendo cotas de fundos fechados fazem prever que as Cotas do Fundo não apresentarão liquidez satisfatória. Tendo em vista a natureza de fundo fechado, não será permitido ao Cotista solicitar o resgate de suas cotas a qualquer momento.

8. Principais encargos debitados do Fundo

Apresentamos a seguir os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e de 29 de fevereiro de 2024, e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 134.155 e R$ R$ 156.090, respectivamente:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	2024	% sobre o PL médio
Remuneração da administração e gestão	29	0,02	29	0,02
Serviços de Escrituração	29	0,02	29	0,02
Taxa de fiscalização - CVM	20	0,01	8	0,01
Auditoria Externa	10	0,01	-	-
Laudos de Avaliação	9	0,01	18	0,01
Taxa Anbima	2	-	-	-

Total	**99**	**0,07**	**26**	**0,06%**

9. Classe de cotas do Fundo

O Fundo é constituído por uma única classe de cotas que correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido e tem a forma escritural, nominativa, conferindo a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 28 de fevereiro de 2025 o Fundo possui 35.044,3490 cotas integralizadas (35.044,3490 cotas integralizadas em 2024).

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota R$	Rentabilidade da cota %
Exercício findo em 28 de fevereiro de 2025	134.155	3.812,3935	0,236%
Exercício findo em 29 de fevereiro de 2024	156.037	3.803,4229	(14,76)%

b. Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 28 de fevereiro de 2025:

	2025			
			Rentabilidade	
Data	Patrimônio líquido	Valor da cota	Mensal	Acumulada
	R$ mil	R$	%	%
29/02/2024	133.288	3.803,4229	-	-
31/03/2024	133.273	3.802,9834	(0,012)	(0,012)
30/04/2024	133.266	3.802,7753	(0,005)	(0,017)
31/05/2024	133.259	3.802,5876	(0,005)	(0,022)
30/06/2024	133.253	3.802,4023	(0,005)	(0,027)
31/07/2024	133.227	3.801,6679	(0,019)	(0,046)
31/08/2024	133.229	3.801,7312	0,002	(0,044)
30/09/2024	133.220	3.801,4641	(0,007)	(0,052)
31/10/2024	133.207	3.801,0987	(0,010)	(0,061)

30/11/2024	133.195	3.800,7627	(0,009)	(0,070)
31/12/2024	133.184	3.800,4348	(0,009)	(0,079)
31/01/2025	133.196	3.800,7759	0,009	(0,070)
28/02/2025	133.603	3.812,3935	0,306	0,236

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

11. Emissão, resgate, amortização e negociação de cotas

- **Emissão**

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo seu valor determinado com base na divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e integralizadas.

O Fundo poderá emitir novas cotas mediante deliberação da assembleia geral de cotistas, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nas companhias investidas; (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo; ou (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Durante os exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e de 29 de fevereiro de 2024 não houve integralização de cotas.

- **Resgate e Amortização**

Não haverá resgate de cotas, exceto quando do término do prazo de duração do Fundo ou em caso de liquidação antecipada do Fundo. Contudo, a Administradora deverá fazer amortizações parciais das Cotas do Fundo em qualquer momento durante o Período de Desinvestimento, conforme previsto no regulamento. Na hipótese de desinvestimento, total ou parcial, os recursos obtidos, deduzidos os encargos e despesas do Fundo, serão obrigatoriamente destinados à amortização de cotas;

Não ocorreram amortizações de cotas nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e de 29 de fevereiro de 2024.

- **Negociação de Cotas**

As cotas não serão objeto de negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e, se forem, terão quase nenhuma liquidez, portanto, neste caso, não terão parâmetros disponíveis para a determinação do seu valor efetivo quando da sua alienação.

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser transferidas privadamente, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, com firma reconhecida, observado disposto abaixo, sendo que as Cotas do Fundo somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as obrigações do cedente perante o Fundo.

12. Política de distribuição dos resultados

Os resultados auferidos são incorporados ao patrimônio com a correspondente variação no valor das cotas, de maneira que todos os seus condôminos participem proporcionalmente à quantidade de cotas possuídas.

13. Serviços de gestão, custódia e tesouraria

a) Os prestadores de serviços ao fundo são:

Administração:	Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.
Gestão:	Iron Capital 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 ações das companhias de capital fechado se encontram registradas nos livros das respectivas companhias.

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração fixa mensal de R$ 2 (dois mil reais). O valor mencionado será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM/FGV, ou por outro índice de vier a substitui-lo, contados da data da primeira integralização de cotas.

A taxa de administração será repartida entre a Administradora e a Gestora, nos termos do Contrato de Gestão. Adicionalmente, a Administradora pode estabelecer, nos termos de cada contrato firmado com cada prestador de serviço, que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente e tem seu provisionamento diário.

No exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, a despesa de taxa de administração/taxa de gestão registrada foi de R$29 (R$29 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da administração”.

- **Taxa de *performance***

Conforme disposto em regulamento, o Fundo não cobra taxa de performance.

- **Demais taxas**

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

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente à Administradora a remuneração mensal de R$ 2 (dois mil reais), acrescida dos valores unitários por cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela descrita em regulamento, devendo ser paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo.

15. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

16. Legislação tributária

IOF
Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao IOF.

Imposto de renda
Conforme disposto no art. 32 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os cotistas de Fundo de Investimento em Participações estão sujeitos à alíquota de 15% de imposto de renda, incidentes sobre a diferença positiva entre o valor resgatado, amortizado ou alienado de cotas e o respectivo custo de aquisição das cotas.

Tais normas tributárias não se aplicam a cotistas que se configurem isentos ou imunes do imposto de renda em decorrência de legislações específicas tais como instituições financeiras, conforme artigo 859 do Decreto nº 9.580, datado de 22 de novembro de 2018 e entidades fechadas de previdência complementar, conforme artigo 5º da Lei 11.053, datada de 29 de dezembro de 2004.

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

Em atendimento à Instrução CVM n° 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela BGM Auditores Independentes S/S Ltda relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras 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. Contingências

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

19. Transações com partes relacionadas

É vedado à Administradora, 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 ("Administradora" e "Custodiante")**

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria no montante de R$ 27. A despesa registrada nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e de 29 de fevereiro de 2024, a título de taxa de administração e controladoria encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

- **Iron Capital Gestão de Recursos Ltda ("Gestora")**

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo não possui o saldo a pagar de taxa de gestão. A despesa registrada nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e de 29 de fevereiro de 2024, a título de taxa de gestão encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

20. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e de 29 de fevereiro de 2024.

21. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 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 356/01 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.

* * *

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1