BARZEL CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.697.264/0001-75

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

Demonstrações contábeis em 30 de abril de 2025
e relatório do auditor independente

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do
Barzel Corporate Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada
Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda. (“Administradora do Fundo”)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Barzel Corporate Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Responsabilidade Limitada (o “Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de abril de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1° de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da transferência da administradora do Fundo), 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 Fundo em 30 de abril de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1° de janeiro de 2025 até 30 de abril de 2025, 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 a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Mudança da administradora do Fundo

Conforme mencionado na nota explicativa 21, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 28 de abril de 2025, foi aprovada a transferência da Administradora do Fundo para o Ouribank S.A. Banco Múltiplo, a partir do fechamento das operações do dia 30 de abril de 2025. As demonstrações contábeis referentes ao período de 1° de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025, elaboradas em decorrência do processo de transferência, não apresentam a demonstração da posição financeira e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa de forma comparativa com o período anterior. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Shape the future
with confidence

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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. Para cada 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 contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

<u>Valor justo das ações de companhias fechadas</u>

Em 30 de abril de 2025, o Fundo possuía ações de companhias fechadas mensuradas a valor justo no montante de R$ 238.800 mil, que representa 99,95% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das ações de companhias fechadas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das ações de companhias fechadas, conforme descrito na nota explicativa n° 5 às demonstrações contábeis.

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 de companhias fechadas, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre as companhias fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência dos especialistas contratados pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa n° 5 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das ações de companhias fechadas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Responsabilidades Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações, 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 contábeis.

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

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

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

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

Shape the future
with confidence

- 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período 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, 17 de outubro de 2025

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240/O

BARZEL CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.697.264/0001-75

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

Demonstração da posição financeira
30 de abril de 2025 (data da transferência de administração)
(Em milhares de reais - R$)

			4/30/2025	
Aplicações / Especificação	**Nota**	**Quantidade**	**Valor**	**% sobre o patrimônio líquido**
Caixa e equivalentes de caixa			**167**	**0.07**
Disponibilidades			**2**	**0.00**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx	4		2	0.00
Aplicações interfinanceiras de liquidez			**165**	**0.07**
Letra Financeira do Tesouro	4	10	165	0.07
Títulos e valores mobiliários			**238,800**	**99.95**
Investimentos em SPEs			**238,800**	**99.95**
BRZ JF951 Investimentos Imobiliários Ltda.	5	13,986,027,106	238,800	99.95
Outros valores e bens			**16**	**0.01**
Despesas antecipadas			**16**	**0.01**
Despesas diversas			16	0.01
Total do ativo			**238,983**	**100.02**
Valores a pagar			**59**	**0.02**
Serviços de auditoria			15	0.01
Taxa CVM			22	0.01
Taxa de escrituração			2	0.00
Taxa de administração	15		19	0.01
Taxa de gestão	15		1	0.00
Total do passivo			**59**	**0.02**
Patrimônio líquido			**238,924**	**100.00**
Total do passivo e do patrimônio líquido			**238,983**	**100.02**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BARZEL CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.697.264/0001-75

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

Demonstração do resultado
Para o período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da transferência de administração)
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do período	Nota	01/01/2025 a 30/04/2025
Resultados		**9**
Resultado com títulos e valores mobiliários		**8**
Resultado com operações compromissadas		8
Outras receitas		**1**
Despesas		**(138)**
Despesas de serviços técnicos especializados		**(29)**
Auditoria e custódia	8	(20)
Escrituração	8	(9)
Despesas da Administração e Gestão		**(79)**
Administração	15 e 8	(77)
Gestão	15 e 8	(2)
Demais despesas		**(30)**
Taxa de fiscalização CVM	8	(28)
Taxa ANBIMA	8	(1)
Outras despesas	8	(1)
Resultado líquido no período		**(129)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BARZEL CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.697.264/0001-75

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

Demonstração do resultado abrangente
Para o período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da transferência de administração)
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor unitário das cotas)

	01/01/2025 a 30/04/2025
Resultado do período	**(129)**
Outros resultados abrangentes	-
Resultado abrangente do período	**(129)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BARZEL CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.697.264/0001-75

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)

CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da transferência de administração)

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

	Nota	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2024		**134,437**	**104,616**	**239,053**
Prejuízo do período		-	(129)	**(129)**
Em 30 de abril de 2025		**134,437**	**104,487**	**238,924**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BARZEL CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.697.264/0001-75

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da transferência de administração)
(Em milhares de reais - R$)

	01/01/2025 a 30/04/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com equivalentes de caixa	8
Taxa de distribuição	-
Taxa CVM	(22)
Taxa de gestão	(2)
Auditoria	(12)
Despesas diversas	-
Taxa de administração	(70)
Taxa de escrituração	(9)
Pagamento de taxa ANBIMA	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(109)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(109)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	276
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	167
Variação no caixa e equivalentes	**(109)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BARZEL CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.697.264/0001-75
(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
CNPJ: 17.595.680/0001-36

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da transferência de administração)
(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Barzel Corporate Fundo De Investimento Em Participações Multiestratégia Responsabilidade limitada ("Fundo") foi constituído em 11 de abril de 2024, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração de indeterminado e iniciou suas atividades em 22 de abril de 2024.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, investindo no mínimo 90% do seu patrimônio líquido na aquisição direta de ações ou títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações, bônus de subscrição, debêntures simples, notas comerciais e outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias, abertas ou fechadas, títulos, contratos e valores mobiliários representativos de crédito ou participação em sociedades limitadas, cotas de outros FIP, cotas de Fundos de Ações Mercado de Acesso; ou direitos creditórios emitidos por Sociedades Investidas.

O Fundo foi constituído para receber aplicações de investidores profissionais, assim definidos nos termos da regulamentação em vigor.

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 contábeis 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 contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações, especificamente a Resolução CVM nº 175/22, Instrução CVM nº 579/16, e suas posteriores alterações e demais regulamentações aplicáveis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis 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 contábeis estão sendo apresentadas para o período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025, sem comparação com o exercício anterior, em razão da transferência da administração do Fundo, conforme nota explicativa n° 21.

As demonstrações contábeis apresentadas foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 17 de outubro 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 contábeis são provenientes das normas da CVM e, dentre essas práticas, destacam-se as seguintes:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis 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.

(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) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

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 contábeis, 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.

Abaixo apresentamos as posições de caixa e equivalentes de caixa no período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025:

	30/04/2025		
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	2
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	16.460,88	10	165
Total		10	167

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letra Financeira do Tesouro, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Investimento em Participação Societária

No período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025, a participação do Fundo em ações de companhia de capital fechado, é composta da seguinte forma:

Companhias	Participação na Investida	Total de ações investidas	Valor Justo 2025
BRZ JF951 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,50%	13.986.027.106	238.800

BRZ JF951 Investimentos Imobiliários Ltda.

A BRZ JF951 Investimentos Imobiliários Ltda. (“Empresa”), com sede em São Paulo - SP, tem por objeto social, a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residenciais ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas, bem como a prestação de garantias relacionadas a tais imóveis, a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, como forma de potencializar sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção e a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia.

A alteração no contrato social, firmada em 23 de janeiro de 2025, denota a aprovação dos sócios no aumento do capital social da Empresa, no valor R$ 267 (duzentos e sessenta e sete mil, seiscentos e nove reais e onze centavos), passando o capital social da Empresa de R$ 140.295 (cento e quarenta milhões, duzentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e setenta e sete reais e trinta centavos) para R$ 140.563 (cento e quarenta milhões, quinhentos e sessenta e três mil, oitenta e seis reais e quarenta e um centavos), por meio da emissão de 26.760.911 (vinte e seis milhões, setecentas e sessenta mil, novecentas e onze) novas quotas, de valor nominal de R$ 0,01 (um centavo de real) cada.

O Fundo subscreveu 26.627.106 (vinte e seis milhões, seiscentas e vinte e sete mil, cento e seis) quotas da Empresa, com valor nominal de R$ 0,01 (um centavo de real) cada, totalizando R$ 266 (duzentos e sessenta e seis mil, duzentos e setenta e um reais e seis centavos), integralizadas em moeda corrente nacional nesta data mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital.

Em 23 de janeiro de 2025, o capital social da Empresa passou a ser de R$ 140.563 (cento e quarenta milhões, quinhentos e sessenta e três mil, oitenta e seis reais e quarenta e um centavos), dividido em 14.056.308.641 (quatorze bilhões, cinquenta e seis milhões, trezentas e oito mil, seiscentas e quarenta e uma) quotas com valor nominal de R$ 0,01 (um centavo de real) cada, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional. O Fundo detinha o percentual de 99,50% de participação e 13.986.027.106 ações investidas.

Até a data da emissão das demonstrações contábeis do Fundo, não foram emitidas as demonstrações contábeis auditadas da Empresa.

I. Avaliação do valor justo

BRZ JF951 Investimentos Imobiliários Ltda.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da Empresa foi avaliado pela Colliers Technical Service Ltda., empresa credenciada junto à CVM.

O valor da Empresa foi determinado por meio do valor contábil, o que corresponde aos ativos e passivos de propriedade da Empresa com base no balancete contábil de 31 de dezembro de 2024, ajustado pelas observações dos avaliadores, uma vez que não houve variação relevante no valor justo da Empresa para 30 de abril de 2025.

A Empresa detém um imóvel o qual foi avaliado pela Colliers Technical Service Ltda., por meio da metodologia de 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. Em 31 de dezembro de 2024 o imóvel foi avaliado no valor de R$ 243.000. Para fins de avaliação, os avaliadores externos utilizaram uma taxa de desconto de 14% ao ano e uma taxa de capitalização de 7%. Não houve variação relevante no valor justo do imóvel para 30 de abril de 2025.Para o período findo em 30 de abril de 2025, o valor justo da BRZ JF951 Investimentos Imobiliários Ltda. é de R$ 240.000.

II. Movimentação dos investimentos

Companhias	Valor justo em 31/12/2024	Aportes	Conversão AFAC	Ajuste a Valor Justo	Valor Justo em 30/04/2025
BRZ JF951 Investimentos Imobiliários Ltda.	238.800	-	-	-	238.800

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo operar no mercado de derivativos, exceto quando forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial do fundo.

No período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025, 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 gestor, 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 aliená-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 no período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025, e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 238.981:

Encargos	01/01/2025 a 30/04/2025	
	R$	%
Taxa de administração	(77)	(0,03)
Taxa de gestão	(2)	-
Taxa ANBIMA	(1)	-
Taxa de fiscalização - CVM	(28)	(0,01)
Taxa de escrituração	(9)	-
Auditoria e custódia	(20)	(0,01)
Outras despesas	(1)	-
Total	(138)	(0,05)

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 30 de abril de 2025 o Fundo possui 134.437,1766 cotas integralizadas.

10. Valor patrimonial da cota

O valor patrimonial da cota ao final do período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 é de R$ 1.777,21931078.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota R$	Rentabilidade da cota %
Periodo de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025	238.981	1.777,2193	(0,05)

b. Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025:

	2025			
	Patrimônio	Valor	Rentabilidade	
Data	líquido	da cota	Mensal	Acumulada
	R$ mil	R$	%	%
31/12/2024	239.053	1.778,1744	-	-
31/01/2025	239.022	1.777,9465	(0,01)	(0,01)
28/02/2025	238.971	1.777,5659	(0,02)	(0,03)
31/03/2025	238.949	1.777,3991	(0,01)	(0,04)
30/04/2025	238.924	1.777,2193	(0,01)	(0,05)

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

12. 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.

A primeira emissão de cotas será deliberada pelo administrador, conforme orientação do gestor sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas.

Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, eventuais novas emissões de cotas devem ser aprovadas pela assembleia geral de cotistas.

A assembleia geral que determinar a emissão de novas cotas, deve estabelecer:
i) o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas cotas; e
ii) a quantidade mínima de cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada.

Durante o período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 não houve emissão de novas cotas.

- Resgate e Amortização

Não haverá resgate de cotas, exceto quando a classe for liquidada por deliberação da assembleia geral de cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no regulamento.

Não houve amortização e/ ou resgate de cotas no período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025.

- Negociação de Cotas

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.

13. 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.

14. Serviços de gestão, custódia e tesouraria

a) Os prestadores de serviços ao fundo são:

Administração:	Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.
Gestão:	Barzel Properties Gestora 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, os títulos privados estão escriturados na sede da própria administradora.

c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

15. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento), ao ano, sobre o patrimônio líquido do fundo será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na classe, observando o valor mínimo total de R$12 (doze mil reais) ao mês.

Será devido pelo Fundo à Gestora, a título de Taxa de Gestão, o valor correspondente R$ 0,5 (quinhentos reais), ao mês, será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No período de 01 de janeiro de2025 a 30 de abril de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 77 e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração”.

No período de 01 de janeiro de2025 a 30 de abril de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ R$ 2 e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão”.

- Demais taxas

Além dos montantes devidos acima, será devido ao Administrador pelo serviço de implantação do Fundo, pago em uma única parcela, o montante de R$ 10 (dez mil reais).

O Administrador contratou o Escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo. Sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R$ 2,2 (dois mil e duzentos reais) o qual será acrescido do custo por cotista conforme tabela abaixo:

Quantidade de Cotistas	**Valor Adicional por Cotista (R$)**
0 a 50	Isento
50 a 2.000	R$ 1,40
2.001 a 10.000	R$ 0,95
Acima de 10.001	R$ 0,40

Os valores descritos no parágrafo acima serão acrescidos de (i) custo unitário de R$5,00 (cinco reais) por evento de pagamento de amortizações; e (ii) custo adicional de R$500,00 (quinhentos reais) por subclasse de cotas, caso o Fundo venha a possuir mais que 3 (três) subclasses

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.

16. Divulgação de informações

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

17. Legislação tributária

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

Imposto de renda
Conforme Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos estão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.
Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, Fundos de Infraestrutura (art 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

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

Em atendimento à Instrução CVM n° 162/22, registre-se que a Administradora, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

19. Contingências

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

20. Transações com partes relacionadas

É vedado ao 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 30 de abril de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R$ 2, junto a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., Administradora e Custodiante do Fundo.
Em 30 de abril de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 19. A despesa registrada o período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

- Barzel Properties Gestora De Recursos Ltda. (“Gestora”)

Em 30 de abril de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 1. A despesa registrada o período de 01 de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

21. Alterações estatutárias

Conforme assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 28 de abril de 2025, foi aprovada a transferência da administração, escrituração, controladoria e custódia do Fundo da Administradora para o Ouribank S.A. – Banco Múltiplo, a partir da abertura de 02 de maio de 2025.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 578/16 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1