

FINVEST REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA IE

CNPJ: 40.041.637/0001-40

Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.

CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstrações financeiras

Em 28 de fevereiro de 2025

FINVEST REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA IE (CNPJ: 40.041.637/0001-40)

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

Demonstrações financeiras em 28 de fevereiro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Demonstração da posição financeira..... 9
Demonstrações dos resultados 10
Demonstrações dos resultados abrangentes..... 11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 12
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto..... 13
Notas explicativas às demonstrações financeiras..... 14

Crowe Macro Auditoria e Consultoria
R. XV de Novembro, 184
3º Andar – Centro, São Paulo, SP
+55 (11) 5632.3733
www.crowe.com/br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos quotistas e administradores do
Finvest Real Estate II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia IE
(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do Finvest Real Estate II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia IE ("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 patriomonio liquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas" as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do Finvest Real Estate II Fundo De Investimento em Participações Multiestratégia IE em 28 de fevereiro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as praticas contabeis adotadas no Brasil aplicaveis aos Fundos de Investimentos em Participações.

Base para opinião com ressalvas

Investimento na BSO Investimentos S.A.

Conforme nota explicativa nº 6, em 28 de fevereiro de 2025 o Fundo possuía investimento em ações de companhia de capital fechado na BSO Investimentos S.A. ("Companhia") no montante de R$ 10.582 mil, correspondentes a 7,80% do seu patrimônio líquido (R$ 24.510 mil, correspondentes a 17,91% em 29 de fevereiro de 2024). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024 da Companhia foram auditadas por nós, com emissão de opinião com ressalvas em 20 de outubro de 2025, em função dos seguintes assuntos:

(a) Demonstrações financeiras auditadas com emissão de abstenção de opinião do Fundo de Investimento Captalys Prop FIP Multiestrategia ("Fundo investido"), o qual a Companhia e suas controladas possuem cotas em 31 de dezembro de 2023, nos montantes de R$ 50.484 mil na controladora e R$ 50.961 mil no consolidado. Não obstante, os referidos ativos possuíam ajuste ao valor recuperável (*impairment*) no montante de R$ 22.889 em 31 de dezembro de 2023. Em 08 de novembro de 2024, foi realizada a liquidação do referido Fundo, sendo que as cotas por ele detidas no Fundo Finvest BSO FIP Multiestratégia foram transferidas aos seus cotistas como forma de liquidação. A auditoria de liquidação foi conduzida pela Crowe Macro Auditores Independentes, com emissão de relatório contendo abstenção de opinião, em razão dos mesmos assuntos que motivaram a abstenção de opinião na auditoria das demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024. As demonstrações financeiras do Fundo Captalys Prop FIP Multiestratégia, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2024, foram auditadas por nós, com emissão de relatório com abstenção de opinião, datado de 25 de novembro de 2024, em função das

seguintes limitações: (i) investimento na APFIN Investimentos Imobiliários S.A. – ausência de auditoria e de metodologia de avaliação a valor justo; (ii) investimento na Iridio Empreendimentos e Participações S.A. – reconhecimento de valor justo de exercícios anteriores; (iii) debêntures e investimentos em ações da Ted Terras e Participações S.A. – ausência de auditoria e de laudo de avaliação; (iv) posição de cotistas do Fundo – diferença de R$ 3.449 mil, correspondente a 3,93% do patrimônio líquido do Fundo; (v) auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior – ressalvas de exercícios anteriores e insuficiência dos procedimentos de auditoria do auditor precedente, além da existência de parágrafos de ênfase relacionados à não comparabilidade do resultado do exercício, resultado abrangente e fluxo de caixa, em decorrência da alteração do exercício social mais recente e da renúncia da administração anterior. Consequentemente, não foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes em relação às demonstrações financeiras de seu Fundo investido, bem como seus possíveis reflexos nas demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2024 e 2023, e seus possíveis reflexos nas demonstrações financeiras do Fundo em 28 de fevereiro de 2025 e de 29 de fevereiro de 2024; e

(b) Demonstrações financeiras auditadas com emissão de opinião com ressalvas do Finvest BSO FIP Multiestratégia (“Fundo investido”), o qual a Companhia e suas controladas possuem cotas em 31 de dezembro de 2023, nos montantes de R$ 18.604 mil na controladora e R$ 18.781 mil no consolidado, respectivamente. As demonstrações financeiras do referido Fundo investido, relativas ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, foram auditadas por nós, com emissão de relatório com ressalvas, datado de 28 de julho de 2025, em razão das seguintes limitações: (i) o Fundo investido possuía debêntures conversíveis em ações de companhia de capital fechado, a Ted Terras e Participações S.A., no montante atualizado de R$ 89.628 mil, correspondentes a 143,88% do seu patrimônio líquido em 28 de fevereiro de 2025 (102% em 29 de fevereiro de 2024). Não tivemos acesso ao laudo de avaliação da Ted Terras e Participações S.A. nas datas de encerramento dos exercícios atual e anterior, tampouco às suas demonstrações financeiras auditadas, e não foi possível aplicar procedimentos alternativos de auditoria. Tal situação está em desacordo com o Art. 8º do Anexo Normativo IV da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022; e (ii) em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo investido possuía investimentos em ações da companhia de capital fechado APFIN Investimentos Imobiliários S.A., no montante de R$ 11.112 mil, correspondentes a 17,85% do seu patrimônio líquido (R$ 17.765 mil, ou 20,22%, em 29 de fevereiro de 2024). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da referida companhia, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram auditadas por nós com emissão de opinião com ressalvas, em razão da ausência de controles adequados relacionados às receitas, distratos, contas a receber e juros ativos. Além disso, foram incluídos parágrafos de ênfase relacionados à incerteza quanto à continuidade operacional do Fundo investido, à não comparabilidade do resultado do exercício, resultado abrangente e fluxo de caixa, decorrentes da alteração do exercício social mais recente e do desenquadramento em relação ao Regulamento do Fundo investido. Consequentemente, não foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes em relação às demonstrações financeiras de seu Fundo investido, bem como seus possíveis reflexos nas demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2024, e seus possíveis reflexos nas demonstrações financeiras do Fundo em 28 de fevereiro de 2025.

Investimento na Loft Holding Ltda. e Ybipio Participações Ltda.

Conforme nota explicativa nº 6, em 28 de fevereiro de 2025 o Fundo possuía investimentos em ações de companhia de capital fechado na Loft Holding Ltda. e na Ybipio Participações Ltda. nos montantes de R$ 13.409 mil e R$ 5.499, correspondentes a 9,88% e 4,04% do seu patrimônio líquido, respectivamente (R$ 13.409 mil e R$ 4.752, correspondentes a 9,80% e 3,47% em 29 de fevereiro de 2024).

Não tivemos acesso ao laudo de avaliação da Loft Holding Ltda. na data de encerramento do exercício atual, bem como às suas demonstrações financeiras auditadas do exercício atual e do exercício anterior e às demonstrações financeiras auditadas da Ybipio Participações Ltda. do exercício atual e, tampouco, pudemos avaliar as referidas demonstrações financeiras por meio de outros procedimentos de auditoria, estando em desacordo com as regras do Art. 8º do Anexo Normativo IV da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022. Dessa forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente em relação às demonstrações financeiras das investidas, bem como seus possíveis reflexos nas demonstrações financeiras do Fundo em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação 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 é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Principais assuntos de auditoria (PAA)

Os principais assuntos de auditoria (PAA) 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 os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Mensuração do valor justo dos investimentos em ações de companhia de capital fechado sem cotação em bolsa

Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, o Fundo mantinha investimentos em ações de companhias de capital fechado sem cotação em bolsa no montante de R$ 29.490 mil, que representavam 21,72% de seu patrimônio líquido em 28 de fevereiro de 2025 (R$ 42.671 mil, que representavam 31,18% em 29 de fevereiro de 2024). Esses investimentos são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação, preparado pelos métodos de (i) fluxo de caixa descontado da BSO Investimento S.A. e ; (ii) fluxo de caixa justo pertinente às características da BSO Investimento S.A. e Ybipio Participações Ltda; e (ii) valor justo com base no acordo de *Convertible Note* assinado pelo Fundo em 30 de novembro de 2022 no caso da Loft Holding Ltda., sendo que ambos métodos consideram premissas significativas, entre outras premissas. Devido à relevância do investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo e ao elevado grau de incerteza envolvido na determinação do valor justo, consideramos este assunto como principal assunto de auditoria.

Para fins da apuração do valor justo dos investimentos em ações de companhia de capital fechado sem negociação em bolsa, a Administradora do Fundo realiza avaliação do investimento em companhias de capital fechado ao menos uma vez ao ano.

Como este assunto foi conduzido em nossa auditoria

Entendemos e avaliamos os principais controles internos relacionados a este assunto. Os nossos procedimentos de auditoria incluíram (i) conciliação da carteira; (ii) planejamento do escopo de nossos trabalhos e a avaliação dos possíveis riscos de distorção relevante que poderiam afetar suas demonstrações financeiras; (iii) obtivemos o entendimento sobre a metodologia de cálculo e as premissas adotadas, na construção dos modelos de precificação apresentados nos laudos de avaliação utilizando metodologia de fluxo de caixa descontado, bem como a adequação dos cálculos matemáticos de acordo com o percentual de participação, além das divulgações efetuadas das demonstrações financeiras do Fundo (iv) confirmação externa da quantidade de ações detidas pelo Fundo da Loft Holding Ltda., valor implícito do *convertible note* e confirmação da existência ou inexistência de novas adesões no exercício atual; (v) análise das demonstrações financeiras auditadas da Companhia investida BSO Investimentos S.A., em sua respectiva data-base; e (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Baseados nos procedimentos de auditoria acima resumidos, exceto pelos assuntos descritos na seção acima intitulada “Base para opinião com ressalvas”, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação do valor justo desses investimentos foram adequados, assim como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras, referentes ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, tomadas em conjunto.

Avaliação de investimentos em títulos e valores mobiliários

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5, o Fundo possuía investimentos em títulos e valores mobiliários, representados por títulos privados, cotas de fundos de investimento e ativos no exterior nos montantes de R$ 19.298 mil, R$ 19.417 mil e zero respectivamente, representando 28,52% do seu patrimônio líquido em 28 de fevereiro de 2025 (R$ 7.175 mil, R$ 19.262 mil e R$ 3.139 mil, respectivamente, que representavam 21,61% em 29 de fevereiro de 2024). Desse modo, em nosso julgamento, a mensuração do valor justo, a existência e realização desses ativos e, devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em títulos e valores mobiliários foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como este assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram: (i) conciliação da carteira; (ii) obtenção do valor da cota dos Fundos investidos na CVM, divulgado pelo administrador na data-base do Fundo; (iii) validação da existência das cotas de fundos de investimento através dos extratos de custódia enviados pelo administrador dos fundos investidos; (iv) análise das demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos, em suas respectivas datas base, auditadas por outros auditores independentes; (v) auditoria realizada por nós nas demonstrações financeiras do Credihome Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, em suas respectivas datas base; (vi) obtenção dos controles das debêntures de emissão da Finvest Finanças e Investimentos S.A. e cruzamento com o saldo registrado na carteira do Fundo; (vii) valorização do preço unitário das debêntures mediante contrato de emissão; (viii) análise das demonstrações financeiras auditadas da Finvest Finanças e Investimentos S.A., em sua respectiva data base, auditada por nós; (ix) verificação da documentação suporte das movimentações de compras, vendas e cessões de cotas e/ou debêntures e (x) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em títulos e valores mobiliários, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação do valor justo desses investimentos foram adequados, assim como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras, referentes ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administradora 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 Investimentos 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 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 financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e 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 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.

- 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 práticas 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 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e 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 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 a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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, 19 de novembro de 2025.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC-2SP033508/O-1



Fábio Debiaze Pino
Contador – CRC1SP251154/O

FINVEST REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA IE
CNPJ: 40.041.637/0001-40
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 29 de fevereiro de 2024

(Em milhares de reais)

		29 de fevereiro de 2025			28 de fevereiro de 2024		
Aplicações / Especificação	**Espécie / Forma**	**Qtde**	**Valor Justo**	**% sobre o patrimônio líquido**	**Qtde**	**Valor Justo**	**% sobre o patrimônio líquido**
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)			**187**	**0,14**		**1.219**	**0,90**
Disponibilidades			**1**	**-**		**240**	**0,18**
Depósitos bancários			1	-		240	0,18
Aplicações interfinanceiras de liquidez			**186**	**0,14**		**979**	**0,72**
Letra do tesouro nacional	LTN		186	0,14		-	-
Nota do tesouro nacional	NTN		-	-		979	0,72
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)			**38.715**	**28,52**		**29.576**	**21,61**
Títulos Privados	Deb.		**19.298**	**14,22**		**7.175**	**5,25**
Debêntures		12.793.453	18.583	13,69	4.992.868	6.523	4,77
Certificado de Recebíveis Imobiliários		12.608	715	0,53	12.608	652	0,48
Cotas de Fundos de Investimento			**19.417**	**14,30**		**19.262**	**14,07**
Credihome Fundo de Investimento em Direitos Creditórios	Cotas	11	11.070	8,16	11	12.065	8,81
Whg Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário	Cotas	5.850	7.939	5,85	5.850	6.031	4,41
FII Patrimonial IV	Cotas	6.649	360	0,27	6.649	751	0,55
Bradesco Corporate FIC	Cotas	5.039	42	0,02	54.198	409	0,30
Bradesco H Fundo de Investimento Renda Fixa	Cotas	1.390	6	-	1.390	6	-
Ativos no exterior			**-**	**-**		**3.139**	**2,29**
Finvest Carboncap Fund LP	Cotas		-	-	630.000	3.139	2,29
Ações de Companhias fechadas - sem cotação em bolsa (Nota 6)			**29.490**	**21,72**		**42.671**	**31,18**
BSO Investimentos S.A.	ON	30.002.095	10.582	7,80	30.002.095	24.510	17,91
Loft Holding Ltda	ON	85.604	13.409	9,88	85.604	13.409	9,80
Ybipio Participações Ltda	ON	4.889.027	5.499	4,04	4.889.027	4.752	3,47
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 8)			**147**	**0,11**		**132**	**0,10**
Prêmio de opções a exercer			147	0,11		132	0,10
Outros valores e bens			**67.269**	**49,56**		**63.321**	**46,26**
Despesas antecipadas			**19**	**0,02**		**19**	**0,01**
Despesas diversas			19	0,02		19	0,01
Outros valores a receber			**67.250**	**49,54**		**63.302**	**46,25**
Venda de Debêntures a Receber **(Nota 5 (g))**			46.327	34,13		41.031	29,98
Venda de Cotas de Fundos a Receber **(Nota 5.1)**			19.727	14,53		21.282	15,55
Venda de Participação em Companhia Investida **(Nota 7)**			1.196	0,88		989	0,72
Total do ativo			**135.808**	**100,05**		**136.919**	**100,05**
Outras obrigações			**64**	**0,05**		**48**	**0,05**
Taxa CVM			20	0,01		20	0,02
Valores a pagar à sociedade administradora **(Nota 22)**			31	0,02		16	0,01
Taxa de Gestão **(Nota 22)**			9	0,01		9	0,01
Taxa de Escrituração			4	0,01		3	0,01
Patrimônio líquido			**135.744**	**100,00**		**136.871**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido			**135.808**	**100,05**		**136.919**	**100,05**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FINVEST REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA IE
CNPJ: 40.041.637/0001-40
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 29 de fevereiro de 2024

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	Nota	Exercício de 28/02/2025	Exercício de 29/02/2024
Receitas		**12.531**	**15.371**
Rendas com títulos e valores mobiliários		**12.531**	**15.371**
Resultado com investimento em cotas de fundos		1.868	6.137
Resultado com títulos de renda fixa		9.282	8.731
Resultado com dividendos		896	384
Resultado com derivativos		15	105
Resultado com aplicações interfinanceiras de liquidez		42	14
Resultado com investimentos no exterior		428	-
Despesas		**(13.658)**	**(33.319)**
Despesas com títulos e valores mobiliários		**(13.182)**	**(31.896)**
Desvalorização com investimento em ações de companhia fechada	**6**	(13.182)	(31.641)
Perdas com variação cambial		-	(141)
Prejuízo na alienação de renda Fixa		-	(114)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(129)**	**(155)**
Despesa de consultoria jurídica		(17)	(61)
Despesa de consultoria		-	(31)
Despesa de serviços de avaliação		(24)	(24)
Despesa de escrituração		(24)	(24)
Despesa de auditoria e custódia		(64)	(15)
Despesas da Administração	**17**	**(319)**	**(1.121)**
Gestão		(115)	(897)
Administração		(204)	(224)
Demais despesas		**(28)**	**(147)**
Outras despesas		(5)	(118)
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(29)
Taxa AMBIMA		(3)	-
Resultado líquido no exercício		**(1.127)**	**(17.948)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FINVEST REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA IE
CNPJ: 40.041.637/0001-40
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 29 de fevereiro de 2024

(Em milhares de reais)

	Exercício de 28/02/2025	Exercício de 29/02/2024
Resultado do exercício	**(1.127)**	**(17.948)**
Outros resultados abrangentes do exercício	-	-
Resultado abrangente do exercício	**(1.127)**	**(17.948)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FINVEST REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA IE
CNPJ: 40.041.637/0001-40
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 29 de fevereiro de 2024

(Em milhares de reais)

	Capital Social	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 28 de fevereiro de 2023	**58.976**	**95.843**	**154.819**
Prejuízo do exercício	-	(17.948)	(17.948)
Em 29 de fevereiro de 2024	**58.976**	**77.895**	**136.871**
Prejuízo do exercício	-	(1.127)	(1.127)
Em 28 de fevereiro de 2025	**58.976**	**76.768**	**135.744**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FINVEST REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA IE
CNPJ: 40.041.637/0001-40
Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.
CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto
Para o exercício findo em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024

(Em milhares de reais)

	Exercício de 28/02/2025	Exercício de 29/02/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	**(1.127)**	**(17.948)**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Rendas com cotas de fundos de investimento	(1.868)	(6.137)
(+) Rendas com ações de companhia fechada	13.182	31.641
(-) Rendas com títulos privados de renda fixa	(1.556)	(8.617)
(-) Rendas com dividendos	(896)	(384)
(-) Rendas com derivativos	(15)	(105)
(+) Rendas com variação cambial	-	141
Resultado líquido ajustado	**7.720**	**(1.409)**
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(+/-) Títulos Privados de Renda Fixa	(10.567)	9.870
(+) Cotas de Fundos de Investimento	1.713	1.027
(+/-) Ações de Companhias Fechadas	895	(4.371)
(+) Ativos no exterior	3.139	1
(-) Derivativos	-	(27)
(+) Despesas diversas	-	6
(+/-) Venda de Participação em Companhia Investida	(207)	6.086
(-) Outros Valores	(3.741)	(10.012)
(+/-) Despesas a Pagar	16	(249)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(1.032)**	**922**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(1.032)**	**922**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.219	297
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	187	1.219
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(1.032)**	**922**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Finvest Real Estate II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas, ocorrida em 13 de abril de 2021, podendo ser prorrogado ou encerrado antecipadamente, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

O objetivo do Fundo é obter recursos dos cotistas de modo a formar carteira de investimentos desenvolvida e gerida pelo gestor, o qual possui plena discricionariedade na representação do Fundo e na tomada de decisão das sociedades alvo conforme indicação do comitê de investimentos. O Fundo tem como política de investimentos proporcionar aos seus cotistas a valorização do capital investido no longo prazo, unicamente por meio de retorno através de apreciação do capital investido, renda ou ambos oriundos da aquisição de ações, bônus de subscrição, debêntures simples ou conversíveis, e quaisquer outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de sociedades anônimas, fechadas ou abertas, títulos e valores mobiliários representativos de participação em sociedades limitadas, ativos emitidos ou negociados no exterior, desde que tais ativos possuam a mesma natureza econômica dos ativos referidos no regulamento, bem como cotas de outros fundos de investimento em participações ou em cotas de fundos de ações – mercado de acesso, conforme admitido na Instrução CVM 578/16 e 579/16, sendo a Instrução CVM 578/16 revogada pela Instrução Comissão de Valores Mobiliarias ("CVM") nº 175/22 e suas posteriores alterações e demais regulamentações aplicáveis.

O Fundo foi constituído para receber aplicações de investidores qualificados, assim entendidos como as pessoas naturais ou jurídicas, residentes ou não-residentes, que se enquadrem no conceito de investidor qualificado conforme definido na 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 Instrução CVM 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:

(i) 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 tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado a consultar os cotistas para suas 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;

(ii) 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;

(iii) O Fundo substancialmente é mensurado e avaliado quanto ao desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;

(iv) 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. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos em participações, especificamente as Instruções CVM 578/16 e 579/16, sendo a Instrução CVM 578/16 revogada pela Instrução Comissão de Valores Mobiliarias (“CVM”) nº 175/22 e suas posteriores alterações e demais regulamentações aplicáveis.

Na elaboração das demonstrações financeiras foram utilizados 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 19 de novembro 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) Reconhecimento de receitas e despesas

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquides, 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 liquides 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.

c) Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimentos são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do Fundo onde os recursos são aplicados.

Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado nas rubricas de “Resultado com investimento em cotas de fundos”. Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior e reconhecidos em “Resultado nas negociações”, quando aplicável.

d) Títulos privados

Os títulos e valores mobiliários privados são ajustados ao valor de mercado com base na melhor estimativa da administradora do valor esperado de realização.

Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado nas rubricas de “Resultado com títulos de renda fixa”. Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior e reconhecidos em “Prejuízo na alienação de renda Fixa”, quando aplicável.

e) Debêntures

Os títulos privados integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, corrigidos diariamente pela variação do índice IPCA e juros de contrato.

f) Debêntures – Conversíveis em ações

As debêntures conversíveis em ações são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor de mercado com base na variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão.

A valorização e/ou desvalorização estão registradas em “Resultado com títulos de renda fixa”.

g) 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.

h) Dividendos e Juros sobre capital próprio

Todos os resultados auferidos pelo Fundo, tais como dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo serão incorporados ao seu patrimônio líquido, com exceção daqueles que venham a ser distribuídos ao cotista sob a forma de amortização.

i) 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.

j) Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

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 sujeitos a um significante risco de mudança de valor.

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 28 de fevereiro de 2025 e em 29 de fevereiro de 2024:

	28 de fevereiro de 2025	
Caixa e equivalentes de caixa	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades	-	1
Aplicações financeiras (*)	194	186
Total	**194**	**187**

	29 de fevereiro de 2024	
Caixa e equivalentes de caixa	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades	-	240
Aplicações financeiras (**)	233	979
Total	**233**	**1.219**

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.
(**) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Notas do Tesouro Nacional – série B, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Títulos e valores mobiliários

O montante, a natureza, os prazos de vencimento, os valores de custo amortizado e o valor justo dos títulos e valores mobiliários classificados como títulos para negociação, estão demonstrados abaixo:

O Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento no montante de R$ 19.417 (R$ 19.262 em 29 de fevereiro de 2024), classificadas como títulos para negociação, sem prazo de vencimento.

Composição da carteira

Em 28 de fevereiro de 2025

	Quantidade	Valor de Mercado	Vencimento
Cotas de fundos de investimentos			
Renda Fixa (a)			
Bradesco Corporate FIC de FIRF Ref DI Federal Extra	5.039	42	Sem vencimento
Bradesco H FIRF CP LP Performance	1.390	6	Sem vencimento
		48	
Direito Creditório (b)			
Credihome FIDC	11	11.070	Acima de 365 dias
Participações (c)			
Finvest Carboncap Fund LP	-	-	Acima de 365 dias
Imobiliário			
FII Patrimonial IV (d)	6.649	360	Sem vencimento
FII WHG Finvest SP Realty (e)	5.850	7.939	Acima de 365 dias
		8.299	
Títulos privados de renda fixa			
Certificado de recebíveis imobiliários (f)	12.608	715	Acima de 365 dias
Debêntures (g)	12.793.453	18.583	Acima de 365 dias
Total		**38.715**	

Em 29 de fevereiro de 2024:

	Quantidade	Valor de Mercado	Vencimento
Cotas de fundos de investimentos			
Renda Fixa (a)			
Bradesco Corporate FIC de FIRF Ref DI Federal Extra	54.198	409	Sem vencimento
Bradesco H FIRF CP LP Performance	1.390	6	Sem vencimento
		415	
Direito Creditório (b)			
Credihome FIDC	11	12.065	Acima de 365 dias
Participações (c)			
Finvest Carboncap Fund LP	630.000	3.139	Acima de 365 dias
Imobiliário			
FII Patrimonial IV (d)	6.649	751	Sem vencimento
FII WHG Finvest SP Realty (e)	5.850	6.031	Acima de 365 dias
		6.782	
Títulos privados de renda fixa			
Certificado de recebíveis imobiliários (f)	12.608	652	Acima de 365 dias
Debêntures (g)	4.992.868	6.523	Acima de 365 dias
Total		**29.576**	

(a) Os fundos classificados como “Renda Fixa” devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

(b) O Credihome Fundo de Investimento em direitos creditórios, iniciou suas atividades em 1 de fevereiro de 2019 sob a forma de condomínio fechado e seu prazo de duração é determinado, com prazo até 10 de outubro de 2035. Conforme nota explicativa nº 23 (a), em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 11 de julho de 2024, foi aprovada a alteração do prazo de duração do Fundo, originalmente previsto até 10 de outubro de 2025, sendo prorrogado para 10 de outubro de 2035. O fundo é destinado a investidores profissionais e tem por objetivo proporcionar ao seu cotista a valorização de suas cotas por meio de aplicação preponderante de seu patrimônio líquido na aquisição direitos creditórios que atendam aos critérios de elegibilidade e ativos financeiros, observando todos os critérios de composição de carteira estabelecidos no regulamento do fundo.

Em 06 de agosto de 2025, a Crowe Macro Auditores Independentes emitiu o relatório sobre as demonstrações financeiras do Fundo referente a data-base de 31 de março de 2025 sem modificação de opinião.

(c) O Finvest Carboncap Fund LP é o primeiro fundo Finvest Impact LLC destinado investir no início - palco de empresas globalmente com foco em (1) soluções de descarbonização, (2) economia circular e compartilhada, (3) adaptação às mudanças climáticas e (4) empresas proptechs corte de exploração tecnologias de ponta para fornecer novos e soluções inovadoras que podem ser aplicadas ao setor imobiliário. O fundo offshore foi constituído em 2022.

Em 30 de agosto de 2024, o fundo liquidou toda a posição que possuía no Finvest Carboncap Fund LP. Com a extinção do Finvest Carboncap Fund LP em 18 de dezembro de 2024, os ativos pertencentes ao Carboncap, foram restituídos à investidora cotista Finvest Finanças compondo o valor investido por 7 empresas.

(d) O Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV - FII foi constituído mediante Instrumento Particular de Constituição firmado em 24 de agosto de 2007 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da lei nº. 8.668, de 25 de junho de 1993, e pela Instrução CVM nº. 472, de 31 de outubro de 2008. O Fundo iniciou suas operações em 24 de agosto de 2007, tem como objeto a aquisição e/ou construção, para exploração comercial, de imóveis comerciais, notadamente centros de distribuição e logística, através de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados. O Fundo se caracteriza por um veículo constituído com o propósito específico de desenvolvimento sob medida de imóveis para uso de corporações. Para o custeio do desenvolvimento desses imóveis, o Fundo cede os aluguéis oriundos do contrato de “Build-to-Suit” a uma securitizadora, que securitiza o fluxo e paga o Fundo pela cessão dos recebíveis imobiliários.

Em 07 de julho de 2022 por meio do Instrumento Particular de Permuta de Ativos o Fundo em concurso de outro permutante, realizaram a permuta de 6.649 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial IV (“FII Patrimonial IV”), por 3.202.377 cotas emissão da Itapevi 3 Galpões SPE Ltda, o qual o Fundo era detentor. A permuta, considerou o valor total de referência de R$ 1.410, sendo atribuído um valor de R$ 1.160 para as cotas do FII Patrimonial IV, e acrescido de torna no montante de R$ 250.

Em 28 de março de 2025, a UHG Bendoraytes e Cia emitiu relatório sobre as demonstrações financeiras do Fundo referente a data-base de 31 de dezembro de 2024, sem modificação de opinião.

(e) O fundo WHG Finvest SP Realty Fundo de Investimento Imobiliário, foi constituído em 02 de agosto de 2021, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 60 meses contados da primeira integralização de cotas do fundo que ocorreu em 03 de novembro de 2022, podendo ser prorrogado por mais 12 meses conforme orientação conjunta do gestor e comitê de investimentos, o fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais. O fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, composta pelos ativos: imobiliários e de renda fixa.

Em 10 de julho de 2025, a KPMG Auditores Independentes Ltda emitiu relatório sobre as demonstrações financeiras do Fundo referente a data-base de 31 de dezembro de 2024, sem modificação de opinião.

(f) Os Certificado de recebíveis imobiliários estão assim representados:

Código ativo	Série/ emissão	Qtde	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa % a.a.	Valor contábil em 28.02.2025
17J0034508	166/1	12.608	13/10/2017	15/07/2026	112% da Taxa DI	715
Total						**715**

Código ativo	Série/ emissão	Qtde	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa % a.a.	Valor contábil em 29.02.2024
17J0034508	166/1	12.608	13/10/2017	15/07/2026	112% da Taxa DI	652
Total						**652**

Por meio do contrato de compra e venda o Fundo adquiriu 12.608 Certificado de recebíveis imobiliários da Série 166 da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., pelo valor de R$ 300 (trezentos mil reais), o qual foi pago por meio da permuta de 270.270 debêntures da 2ª emissão da Finvest Finanças e Investimentos S.A.

Em 28 de dezembro de 2023, foi realizado o 1º aditivo ao instrumento particular de compra e venda e outras avenças, onde as partes ajustaram o valor da aquisição do Certificado de recebíveis imobiliários de R$ 300 (trezentos mil reais) para R$ 600 (seiscentos mil reais), por um valor adicional de R$ 306 (trezentos e seis mil reais) integralmente pagos dentro do exercício em moeda corrente nacional.

(g) As debêntures estão assim representadas:

Debêntures	Qtde	Data de aquisição	Data de vencimento	Taxa % a.a.	Valor contábil em 28.02.2025
FFISA – 2ª emissão	12.793.453	08/10/2021	14/10/2026	IPCA + 6%	18.583
Total	**12.793.453**				**18.583**

Debêntures	Qtde	Data de aquisição	Data de vencimento	Taxa % a.a.	Valor contábil em 29.02.2024
FFISA – 2ª emissão	4.992.868	08/10/2021	14/10/2026	IPCA + 6%	6.523
Total	**4.992.868**				**6.523**

2ª emissão: Referem-se a debêntures não conversíveis em ações, no qual possuem terão prazo de vencimento de 5 anos, contando da data de emissão, com 3 anos de carência e com pagamento em 5 parcelas semestrais, com o vencimento da primeira parcela em 14 de outubro de 2024, e as seguintes em 14 de abril de 2025, 14 de abril de 2026, 14 de outubro de 2026 (prazo e data de vencimento).

Em 31 de março 2022, através do Instrumento Particular de Permuta de Ativos sem Torna, a Finvest Finanças e Investimentos S.A. "FFISA", neste ato, permuta 22.347.125 debêntures conversíveis em ações ordinárias nominativas de sua titularidade por 11.728.172 de debentures não conversíveis de titularidade do Fundo, conforme indicado no quadro abaixo:

	PU	Quantidade	Valor
Conversíveis	1,0672983	22.347.125	23.851
Não conversíveis	2,0336544	11.728.172	23.851
Troca conversíveis	1,0672983	22.347.125	23.851

Em 19 de maio de 2022, através do Instrumento Particular de Permuta de Ativos sem Torna, a Finvent Finanças e Investimentos S.A "FFISA", neste ato, permuta as 16.410.870 debêntures conversíveis em ações ordinárias nominativas da Finvest Healtcare Holdings S.A. por 29.599.796 debentures conversíveis da FFISA de titularidade do Fundo, conforme indicado no quadro abaixo:

Debentures Holdings	PU (R$)	Valor
16.410.870	2,00	32.821
Debentures FFISA	**PU (R$)**	**Valor**
29.599.796	1,11	32.821

Em 31 de agosto de 2022, através do Instrumento de compra e venda, o Fundo vendeu as 16.410.870 (dezesseis milhões, quatrocentos e dez mil, oitocentos e setenta) debêntures conversíveis, emitidas pela Finvest Healthcare Holdings S.A, em 03 de maio de 2022, através da "1ª emissão de debentures conversíveis em ações da Finvest Healthcare Holdings S.A", pelo valor unitário de R$ 2,06 (dois reais e seis centavos) cada. O preço estabelecido será pago pelo prazo de até 3 (três) anos, sobre as quais incidirão atualização monetária pelo índice IPCA, mais juros remuneratórios de 8% ao ano.

De acordo com a nota explicativa nº 24 (d), em 21 de julho de 2025, através do 1º Aditivo ao Instrumento Particular de Compra e Venda de Debêntures, resolvem firmar o objeto deste Instrumento a prorrogação do prazo para pagamento da obrigação assumida a quitar o saldo remanescente em até 1 (um) ano, contados da data de assinatura do presente Instrumento. As "Partes" acordam que, caso o pagamento do saldo não seja efetuado até o prazo mencionado na cláusula acima, a titularidade das debêntures retornará ao Fundo.

Em 28 de fevereiro de 2025, o valor atualizado a receber é de R$ 46.327 (R$ 41.031 em 29 de fevereiro de 2024).

Conforme nota explicativa nº 6 (c), o Fundo, em 27 de novembro de 2023, o Fundo realizou um instrumento de permuta juntamente com a Finvest finanças e investimentos S.A., onde o Fundo permuta 3.758 debêntures, no valor unitário de R$ 1,26579 (um real e vinte e seis centavos), totalizado o montante de R$ 4.756 (quatro milhões, setecentos e cinquenta e seis mil reais) em troca de 4.889 cotas da YBIPIO.

Em 30 de agosto de 2024, o Fundo adquiriu 2.615.753 debêntures de emissão da Finvest Finanças e Investimentos S.A. pelo montante de R$ 3.567 (três milhões quinhentos e

sessenta e sete mil reais).

Em 27 de novembro de 2024, o Fundo adquiriu 4.137.566 debêntures de emissão da Finvest Finanças e Investimentos S.A. pelo montante de R$ 5.500 (cinco milhões e quinhentos mil reais).

Em 13 de fevereiro de 2025, o Fundo adquiriu 1.047.266 debêntures de emissão da Finvest Finanças e Investimentos S.A. pelo montante de R$ 1.500 (um milhão e quinhentos mil reais).

5.1 Venda de cotas de Fundo de investimento

Em 26 de agosto de 2022, através do Instrumento de compra e venda, o Fundo vendeu as 35.718 (trinta e cinco mil setecentos e dezoito) cotas, totalmente integralizadas do Finvest Supremo Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado pelo valor unitário de R$ 507,20 (quinhentos e sete reais e vinte centavos) cada. O preço estabelecido será pago pelo prazo de até 3 (três) anos, sobre as quais incidirão atualização monetária pelo índice IPCA, mais juros remuneratórios de 6% ao ano. O Fundo adquiriu essas cotas em 31 de março de 2022.

Em 26 de novembro de 2024, houve o recebimento do montante de R$ 3.000 (três mil reais) pagos em moeda corrente pelo comprador.

De acordo com a nota explicativa nº 24 (e), em 28 de julho de 2025, através do 1º Aditivo ao Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas, resolvem firmar o objeto deste Instrumento a prorrogação do prazo para pagamento da obrigação assumida a quitar o saldo remanescente em até 1 (um) ano, contados da data de assinatura do presente Instrumento. As “Partes” acordam que, caso o pagamento do saldo não seja efetuado até o prazo mencionado na cláusula acima, a titularidade das cotas retornará ao Fundo.

Em 28 de fevereiro de 2025, o valor atualizado a receber é de R$ 19.727 (R$ 21.282 em 29 de fevereiro de 2024).

6. Ações de companhias fechadas

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:

Companhia	Nota	Quantidade	Valor Contábil em 29.02.2024	Participação societária	Aquisição	Ajuste a valor justo	Valor Contábil em 28.02.2025
BSO Investimentos S.A.	(a)	30.002.095	24.510	26,85%	-	(13.928)	10.582
Loft Holding Ltda	(b)	85.604	13.409	0,18%	-	-	13.409
YBIPIO Participações Ltda.	(c)	4.889.027	4.753	100%	-	746	5.499
TOTAL			**42.672**		**-**	**(13.182)**	**29.490**

Companhia	Nota	Quantidade	Valor Contábil em 28.02.2023	Participação societária	Aquisição	Ajuste a valor justo	Valor Contábil em 29.02.2024
BSO Investimentos S.A.	(a)	30.002.095	55.544	26,85%	-	(31.034)	24.510
Loft Holding Ltda	(b)	85.604	14.013	0,21%	-	(604)	13.409
YBIPIO Participações Ltda.	(c)	4.889.027	-	100%	4.756	(3)	4.753
TOTAL			**69.557**		**4.756**	**(31.641)**	**42.672**

(a) BSO Investimentos S.A.

A BSO Investimentos S.A. ("BSO"), anteriormente denominada Captalys Companhia de Investimentos S.A., com Sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017, 10º andar, São Paulo - SP, é uma sociedade anônima, com prazo de duração indeterminado, regida pelos dispositivos legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores. A BSO iniciou suas atividades em 04 de fevereiro de 2002, sob a denominação de Solfin Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros e, em 21 de setembro de 2010, alterou sua denominação para Financial Crédito S.A., em 18 de junho de 2013 para a Finvest Serviços Financeiros S.A., em 22 de agosto de 2016 para Captalys Companhia de Investimentos S.A., e em 09 de janeiro de 2020 para a denominação atual.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R$ 135.770, divididos em 111.738.068 todas nominativas e sem valor nominal, sendo 59.412.387 ações ordinárias e 52.325.187 ações preferenciais classe "A", 99 ações preferencias classe "B" e 395 ações preferenciais classe "C".

A seguir as principais informações contábeis da companhia em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 (demonstrações financeiras consolidadas):

BSO	2024	2023
Ativo	385.637	423.448
Passivo	354.485	330.293
Patrimônio líquido	31.152	93.155
Resultado do exercício	(62.003)	(59.705)

Em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, o capital social da companhia é de R$ 135.770, divididos em 111.738.068, dividido em 111.738.068 ações ordinárias, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional. O fundo detinha o percentual de 26,85% de participação e 30.002.095 ações investidas.

Em 20 de outubro de 2025, a Crowe Macro Auditores Independentes emitiu relatório sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas referente a data-base de 31 de dezembro de 2024, com ressalvas na opinião.

Ajuste a valor justo

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo alterou a metodologia utilizada para mensuração do valor justo do investimento na companhia.

O valor justo da companhia em 28 de fevereiro de 2025 foi avaliado pela B2R Capital Assessores Financeiros Ltda. A B2R Capital, surgiu em 2016 e sediado na praia de Botafogo. Com atuação nacional no mercado de Fusões e Aquisições e Valuation.

O método de avaliação utilizado pela B2R Capital Assessores Financeiros Ltda. 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.

Até 29 de fevereiro de 2024, o valor justo era determinado com base no Patrimônio Líquido ajustado a valor justo, conforme laudo elaborado pela Befree Consultoria Administrativa Ltda., empresa credenciada junto à CVM, com experiência em Finanças Corporativas e Fusões e Aquisições (M&A). Essa metodologia era considerada adequada e aceitável pelas normas contábeis vigentes, refletindo as condições e informações disponíveis à época, e foi devidamente divulgada nas demonstrações financeiras do período.

A alteração configura mudança de estimativa contábil, e visa refletir de forma mais adequada o valor econômico do investimento, considerando a capacidade de geração de caixa futura da companhia investida, em linha com práticas de mercado para avaliação de empresas fechadas.

(b) Loft Holdings Ltda.

A Loft Holdings Ltd (“Loft”) é uma sociedade com sede em Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Ilhas Cayman. A Loft é uma empresa de tecnologia que atua na compra e venda de apartamentos, incluindo reforma, assessoria imobiliária e financiamento.

Em decorrência da venda da companhia Credihome Participações S.A. pelo Fundo para a Loft Holding S.A., conforme descrito na nota explicativa nº 7, como parte do pagamento devido pela Loft, foi realizado a transferência ao FIP, de determinada quantidade de ações ordinárias de emissão da Loft Holdings.

Em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, o capital social da companhia é de R$ 6.477.900 (seis bilhões, quatrocentos e setenta e sete milhões e novecentos mil reais), dividido em 40.763.810 ações ordinárias, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional. O fundo detinha o percentual de 0,18% de participação e 85.604 ações investidas (0,21% de participação e 85.604 ações investidas em 29 de fevereiro de 2024).

Até a data de aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, a Loft Holdings Ltda não possuía demonstrações financeiras auditadas.

Ajuste a valor justo

Em 29 de fevereiro de 2024, foi obtido laudo de avaliação a valor justo da investida Loft Holding Ltda., elaborado por empresa especializada. No processo de definição do valor justo do Fundo na Loft, foi utilizado como referência uma avaliação econômica desenvolvida por avaliador independente, que foi utilizada como base para o acordo de Convertible Note assinado pelo Fundo. Embora a avaliação tenha sido realizada em novembro de 2022, foi recebido da administração da Loft uma carta conforto datada de 13 de maio de 2024, assegurando que não houve eventos significativos que possam ter afetado o valor da Loft desde a data da avaliação até a presente análise. Adicionalmente, confirmava novas adesões tanto de investidores que já participava do cap table quanto de novos investidores, ocorridas em dezembro de 2023, porém com o mesmo valor base de ação da transação de 30 de

novembro de 2022. A convertible note tem um valor implícito de USD 32.3269, e atualmente é uma dívida conversível e não houve conversão das ações.

Para o exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, não foi realizada atualização do referido laudo. Assim, os valores contabilizados permanecem baseados nas informações do último laudo disponível. Não houve nenhuma rodada de transação realizada no exercício atual.

(c) YBIPIO Participações Ltda.

A Ybipio Participações Ltda, com sede em São Paulo, SP, é uma sociedade limitada.

A companhia tem por objeto social, exercer a atividade de administração e comercialização de ativos de natureza imobiliária.

O Fundo adquiriu 100% de participação na YBIPIO através de “Instrumento particular de Permuta de Ativos sem Torna”, assinado em 27 de novembro de 2023. Através do Instrumento de Permuta, a Finvest Finanças e Investimentos S.A. e o Fundo realizaram entre si a permuta de o Fundo permuta 3.758 debêntures, no valor unitário de R$ 1,26579 (um real e vinte e seis centavos), totalizado o montante de R$ 4.756 (quatro milhões, setecentos e cinquenta e seis mil reais) em troca de 4.889.027,00 (quatro milhões, oitocentos e oitenta e nove mil, vinte e sete), cotas da YBIPIÓ, na data base de 07 de novembro de 2023, totalizando o valor de R$ 4.756 (quatro milhões, setecentos e cinquenta e seis mil reais).

Em 28 de fevereiro de 2025, o capital social da companhia é de R$ 4.889, dividido em 4.889.027 ações ordinárias (R$ 4.752, dividido em 4.889.027 ações ordinárias em 29 de fevereiro de 2024), as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas. O fundo detinha o percentual de 100,00% de participação e 4.889.027 ações investidas.

Até a data de aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, a YBIPIO Participações Ltda não possuía demonstrações financeiras auditadas.

Ajuste a valor justo

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo alterou a metodologia utilizada para mensuração do valor justo do investimento na companhia.

O valor justo da companhia foi avaliado pela B2R Capital Assessores Financeiros Ltda. A B2R Capital, surgiu em 2016 e sediado na praia de Botafogo. Com atuação nacional no mercado de Fusões e Aquisições e Valuation.

O método de avaliação utilizado pela B2R Capital Assessores Financeiros Ltda. 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.

Em 29 de fevereiro de 2024, o valor justo da companhia investida foi determinado com base na metodologia de Patrimônio Líquido ajustado a valor justo, conforme laudo elaborado pela Befree Consultoria Administrativa Ltda., empresa credenciada junto à CVM e especializada

em Finanças Corporativas e Fusões e Aquisições (M&A). Na data-base da análise, conforme informações da Administração e confirmadas pelas demonstrações financeiras, a companhia possuía suas operações fundamentalmente baseadas em investimentos de natureza imobiliária, classificados no ativo das demonstrações financeiras ao seu valor justo. Dessa forma, os valores justos desses ativos foram considerados pelo seu valor contábil, sendo a metodologia adotada considerada adequada e aceitável pelas normas contábeis vigentes à época.

A alteração configura mudança de estimativa contábil, e visa refletir de forma mais adequada o valor econômico do investimento, considerando a capacidade de geração de caixa futura da companhia investida, em linha com práticas de mercado para avaliação de empresas fechadas.

7. Compra e venda de participação em companhia investida

7.1 Loft Holdings Ltda.

Através do contrato de compra e venda de ações e outras avenças datado em 20 de agosto de 2021, o Fundo vendeu as 2.883.093 ações que detinha da Credihome Participações a Loft Holding S.A. O valor total da venda foi de R$ 197.349 a ser paga de acordo com a participação de cada acionista.

A Loft pagará ao Fundo pela totalidade das Ações Credihome Participações de sua titularidade, o valor de R$ 138.144, equivalente a 70% de sua participação, da seguinte forma:

a) 75% do Pagamento ao Fundo – Fechamento 1 será pago em moeda corrente nacional mediante depósito na Conta Corrente de titularidade do Fundo, dos quais (i) 60% serão pagos na data de fechamento 1, (ii) 25% serão devidos na data correspondente ao fim do prazo de 12 meses contados da Data de Fechamento 1, e (iii) 15% serão devidos na data correspondente ao fim do prazo de 24 meses contados da data de fechamento 1; e

b) 25% remanescentes do Pagamento Fundo – Fechamento 1 serão quitados mediante transferência ao Fundo, pela Loft Holdings e por conta e ordem da Compradora, de determinada quantidade de ações ordinárias de emissão da Loft Holdings, livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus e com todos os direitos a elas inerentes e com tudo o que representam, sendo a quantidade de ações estabelecida na Data de Fechamento 1 com base no Valor Unitário das Ações Loft, convertido para Reais com base na referência de câmbio (“Ações em Pagamento FIP”).

O ganho na operação foi de R$ 133.834 no período de 30 de junho de 2021 a 28 de fevereiro de 2022.

Dado o reconhecimento do cumprimento total das Condições Suspensivas para o Fechamento 1, as partes celebraram em 06 de setembro de 2022 o Instrumento Particular de Transação e Outras Avenças, onde foi acordado, entre outras coisas, a consolidação da segunda parcela e transacionar o seu pagamento, bem como estabelecer novo prazo para a obtenção da autorização BACEN a fim de permitir a consumação do Fechamento 2 em nova data.

Deste modo, o Fundo e a compradora consolidam e acordam que a Segunda Parcela, após aplicação da correção monetária prevista no SPA, constitui o montante total de R$ 34.603, dos quais R$ 28.165 deveram ser pagos ao Fundo conforme condições abaixo:

i. Moeda corrente nacional – Parcela à vista. Um montante equivalente a R$ 15.500 deverá ser pago em moeda corrente nacional, no mesmo prazo de pagamento estipulado sob o SPA para a Segunda Parcela, qual seja, até a data de 6 de setembro de 2022 ("Data de Vencimento 1").

ii. Dação em Pagamento. Um montante equivalente a R$ 6.000 deverá ser pago com a dação em pagamento de 4,188 (quatro inteiros e cento e oitenta e oito milésimos) cotas de classe única do CREDIHOME Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, fundo de investimento em direitos creditórios constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 31.962.973/0001-35.

iii. Conversão em equity da Loft Holdings. Um montante equivalente a R$ 1.000 deverá ser convertido pelo Fundo em ações e/ou notas conversíveis em ações da Loft Holdings a serem emitidas até 31 de dezembro de 2022 ("Data Limite Emissão"), observados ainda os termos e condições do referido instrumento; e,

iv. Parcela Promissória. Um montante equivalente a R$ 5.665 (a "Parcela Promissória") será pago mediante 1 (uma) nota promissória pro soluto de emissão pela compradora, emitida na data de assinatura do instrumento, com vencimento em 6 de setembro de 2023, sendo corrigida mensalmente até a data de seu efetivo pagamento pela variação do CDI, acrescida de 2% ao ano.

Pelo presente instrumento, ainda, as partes reconhecem e acordam que a condição essencial prevista no item 2.7 do contrato de compra e venda de ações e outras avenças datado em 20 de agosto de 2021, o qual determinava que, caso o volume total em reais de créditos imobiliários intermediado pelos parceiros listados no anexo 2.7 (a), excetuado os parceiros listados no anexo 2.7 (b), considerados em conjunto, nos 12 meses seguintes à assinatura do contrato, apresentasse uma redução de 20% ou mais em relação aos 12 meses anteriores, o pagamento da parcela deixaria de ser aplicável, finalizando o período da condição em agosto de 2022. A referida condição não foi atingida de modo que a terceira parcela é, neste ato, cancelada e não mais será devida pela compradora, de maneira que o valor de R$ 15.541 provisionado no contas a receber do Fundo na data base, foi baixada em 06 de setembro de 2022.

Em 29 de setembro de 2023, através do Instrumento Particular de Transação e Outras Avenças, fica estabelecido que o pagamento do montante referente a parcela promissória será realizado mediante dação em pagamento de 6,305 cotas de classe única do FIDC 1, que totalizam um total de R$ 6.561 (seis milhões, quinhentos e sessenta e um mil reais).

7.2 Loft Holdings Ltda. – nota promissória

Através do contrato de compra e venda de ações e outras avenças datado em 20 de agosto de 2021, o Fundo vendeu as 2.883.093 ações que detinha da Credihome Participações a Loft Holding S.A. O valor total da venda foi de R$ 197.349 a ser paga de acordo com a participação de cada acionista. Conforme cláusulas do contrato, um montante equivalente a R$ 1.000 deverá ser convertido pelo Fundo em ações e/ou notas conversíveis em ações da Loft

Holdings a serem emitidas até 31 de dezembro de 2022 ("Data Limite Emissão"), observados ainda os termos e condições do referido instrumento. Em 30 de novembro de 2022, foi emitida a "Convertible Promissory Note", no montante de USD 190 (cento e noventa mil dólares). O valor atualizado em 28 de fevereiro de 2025 é de R$ 1.196 (novecentos e oitenta e nove mil reais).

O FIDC 1 deverá também ceder 0,734 (setecentos e trinta e quatro milésimos) de cotas de classe única do FIDC 1 ao FIP, totalizando a quantia indicada no item (iii) acima, viabilizando a Nova Dação em Pagamento.

8. 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:

(i) ajustar o preço de aquisição da Empresa investida com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de ações investidas; ou

(ii) 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.

a) Nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024 o Fundo realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, conforme demonstrado abaixo:

28 de fevereiro de 2025

Instrumento	Tipo	Vencimento	Quantidade	Valor
Opções de compra a exercer				
Loft Holding Ltda	Compra	06/09/2029	2.330	147
TOTAL			**2.330**	**147**

29 de fevereiro de 2024

Instrumento	Tipo	Vencimento	Quantidade	Valor
Opções de compra a exercer				
Loft Holding Ltda	Compra	06/09/2029	2.330	132
TOTAL			**2.330**	**132**

b) Durante os exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e de 29 de fevereiro de 2024 as operações com instrumentos financeiros derivativos geraram ganhos, os quais são apresentados a seguir:

28 de fevereiro de 2025

Derivativos	Ganhos	Perdas	Resultado líquido
Opções sobre ações	15	-	15
TOTAL	**15**	**-**	**15**

29 de fevereiro de 2024

Derivativos	Ganhos	Perdas	Resultado líquido
Opções sobre ações	105	-	105
TOTAL	**105**	**-**	**105**

9. Gerenciamento e controle relacionado aos riscos

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:

a) Tipos de risco

Riscos relacionados às sociedades alvo e aos valores mobiliários de emissão das sociedades 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 de investimentos estará concentrada em valores mobiliários de emissão das sociedades alvo. Embora o Fundo tenha sempre participação no processo decisório das respectivas sociedades alvo, não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das sociedades alvo, (ii) solvência das sociedades alvo e (iii) continuidade das atividades das sociedades alvo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira de investimentos e o valor das cotas. Não obstante a diligência e o cuidado do administrador, os pagamentos relativos aos valores mobiliários de emissão das sociedades alvo, 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 alvo, 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;

Riscos de liquidez dos ativos do Fundo - As aplicações do Fundo em valores mobiliários apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, já que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez garantida. Se for necessária a venda dos valores mobiliários, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio do Fundo, e, consequentemente, do capital, parcial ou total, investido pelos cotistas;

Risco operacional das sociedades alvo - Em virtude da participação em sociedades alvo, todos os riscos operacionais das sociedades alvo 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 alvo;

Risco de concentração da carteira do Fundo - A carteira do Fundo poderá estar concentrada nos valores mobiliários de emissão de uma única sociedade alvo. Quanto maior a concentração das aplicações do Fundo nas sociedades alvo, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tal emissora;

Risco do 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;

Risco de mercado - Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como taxa de juros, liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas;

b) Controles relacionados aos riscos

O administrador privilegia, como forma de controle de riscos, decisões tomadas pelo gestor, consultoria técnico operacional especializada e o comitê de investimentos, que ponderam sobre os controles realizados pelas equipes e, eventualmente, decidem sobre medidas a serem tomadas.

Através desses profissionais, são traçadas as diretrizes a serem seguidas pelo Fundo, visando administrar à exposição a riscos. O cumprimento da política de investimento, e consequentemente os riscos envolvidos nos investimentos, é monitorado, visando conhecer, limitar e mitigar os riscos inerentes.

A governança estabelecida não caracteriza à eliminação total dos fatores de risco a que o Fundo está sujeito. Apesar da administradora utilizar técnicas e procedimentos para manter o acompanhamento de risco, acontecimentos eventuais e inesperados podem impactar negativamente a performance do Fundo.

10. Principais encargos debitados do Fundo

Apresentamos a seguir os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 142.858 e R$ R$ 154.439, respectivamente:

Encargos	28 de fevereiro de 2025		29 de fevereiro de 2024	
	R$	%	R$	%
Taxa de Administração e Gestão	(319)	(0,22)	(1.121)	(0,73)
Outras Receitas/Despesas	(5)	-	(118)	(0,08)
Consultoria jurídica	(17)	(0,01)	(61)	(0,04)
Taxa de Consultoria	-	-	(31)	(0,02)
Taxa de Fiscalização	(20)	(0,01)	(29)	(0,02)
Taxa de Escrituração	(24)	(0,02)	(24)	(0,02)
Laudos e Avaliação	(24)	(0,02)	(24)	(0,02)
Auditoria e custódia	(64)	(0,05)	(15)	(0,01)
Taxas e Impostos	(3)	-	-	-
Total	**(476)**	**(0,33)**	**(1.423)**	**(0,94)**

11. 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 e 29 de fevereiro de 2024 o Fundo possui 60.428 cotas integralizadas.

12. Valor patrimonial da cota

O valor patrimonial da cota ao final do exercício de 28 de fevereiro de 2025 é de R$ 2.246,3532 (R$ 2.264,9923 em 29 de fevereiro de 2024).

13. 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:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Exercício findo em 28 de fevereiro de 2025	142.858	2.246,3532	(0,82)
Exercício findo em 29 de fevereiro de 2024	154.439	2.264,9923	(11,59)

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

14. Emissão, resgate, amortização e negociação de cotas

a) Cotas

O Fundo será constituído por cotas que corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, conferindo a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

As cotas têm o seu valor determinado com base na divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas do Fundo, as quais terão divulgação mensal, observadas as normas contábeis aplicáveis ao fundo e as disposições do presente regulamento.

Em 28 de fevereiro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está representado por 60.428,70 cotas, com valor da cota unitária de R$ 2.246,3532, representada pelo montante de R$ 135.744.

Em 29 de fevereiro de 2024 o patrimônio líquido do Fundo está representado por 60.428,70 cotas, com valor da cota unitária de R$ 2.264,9923, representada pelo montante de R$ 136.871.

b) 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.

As cotas da primeira emissão do Fundo serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 160/22 (“Oferta Restrita”). Serão emitidas e distribuídas, inicialmente, no mínimo 60.000 e no máximo 1.000.000 de cotas, com valor unitário de R$ 0,001 (um real), totalizando uma emissão de até R$ 1.000 (um milhão de reais), podendo ocorrer emissões de novas cotas, decisão de assembleia geral de cotistas e conforme características de cada emissão.

Os cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas cotas na exata proporção da respectiva participação de cada cotista no patrimônio líquido do Fundo.

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

c) Resgate e amortização de cotas

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. A amortização será feita por meio do rateio, entre os Cotistas, dos valores a serem distribuídos pelo número de Cotas integralizadas existentes no momento da amortização.

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

d) Negociação das cotas

As cotas do Fundo serão distribuídas mediante esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 162/22, de modo que somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 dias de sua subscrição ou aquisição.

15. Política de distribuição de 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.

16. Serviços de gestão, custódia e tesouraria

a) Os prestadores de serviços ao Fundo são:

Administração:	Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.
Gestão:	Finhealth 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 da companhia fechadas em nome do Fundo estão registradas no livro de registro de ações nominativas da respectiva companhia.

c) Os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pela 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.

17. Remuneração da administradora, gestão e custodiante

a) Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo anual de R$ 13 (treze mil reais), o qual será reajustado anualmente pelo IPCA a partir da data em que for devida a primeira remuneração à administradora. A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente e tem seu provisionamento diário. Em 30 de junho de 2023, foi aprovado extraordinariamente a redução da taxa de gestão prevista no Artigo 15 do Regulamento do Fundo, que passará de 1,86% (um inteiro e oitenta e seis décimos por cento) ao ano para 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano de 01 de julho de 2023 até 31 de dezembro de 2023. Após este período a Taxa de Gestão retornará ao previsto no Regulamento do Fundo.

Conforme nota explicativa nº 24 (c), de acordo com o instrumento particular do administrador para redução de taxa de gestão de taxa de performance do Finvest Real Estate II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia IE, em 30 de maio de 2025.

Considerando que:

I. O Gestor solicitou à Administradora a redução da taxa de gestão ("Taxa de Gestão") do Fundo pelo período de 01 de julho de 2023 até 31 de dezembro de 2023; o qual foi aprovada em 03 de julho 2023.

II. O Gestor solicita à Administradora a redução da taxa de gestão ("Taxa de Gestão") do Fundo para 0,08% a.a por período indeterminado, com efeitos retroativos a data de 03 de julho de 2023.

III. Nos termos do Artigo 25, inciso III da Instrução n° 578 de 30 de agosto de 2016 da CVM ("ICVM 578"), o Regulamento do Fundo ("Regulamento") poderá ser alterado independente de Assembleia Geral de Cotistas, quando prever a redução de Taxa de Gestão;

Resolve:

Aprovar extraordinariamente a redução da taxa de gestão prevista no Artigo 15 do Regulamento do Fundo, que passará de 1,86% a.a para 0,08% a.a por período indeterminado.

Considerando que tal aprovação se dá de forma extraordinária e temporária o Regulamento não sofrerá alterações.

No exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 204 (R$ 224 em 29 de fevereiro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Administração".

No exercício findo em 28 de fevereiro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ 115 (R$ 897 em 29 de fevereiro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Gestão".

b) Taxas de performance

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 20% do rendimento que exceder o Benchmark do Fundo, qual seja, a variação do IPCA acumulada, acrescida de uma sobretaxa de 8% (oito inteiros por cento) ao ano, em cada período de apuração anual, pelo método do ativo.

A taxa de performance será calculada e apropriada diariamente e paga anualmente, em até 2 dias úteis após o encerramento de cada período de apuração.

Nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, não houve despesa de taxa de performance.

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.

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R$ 1 (um mil reais) mensais, ficando certo de que esta última remuneração só será paga caso as cotas do Fundo sejam listadas na B3 ("Taxa de Custódia").

Será devido ao escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R$1 (um mil reais) mensais caso o Fundo seja exclusivo ou R$ 2 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por Cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	2.000	R$ 1,40
2.000	10.000	R$ 0,95
>	10.000	R$ 0,40

18. Divulgação das informações

O Administrador deverá remeter à CVM, por meio do sistema de envio de documentos, e aos cotistas, as informações especificadas nos parágrafos abaixo, na periodicidade neles indicadas:

- Trimestralmente, no prazo de 15 dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, o informe trimestral;

- Semestralmente, no prazo de 150 dias após o encerramento do semestre a que se referirem, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos valores mobiliários e outros ativos que a integram; e

- Anualmente, no prazo de 150 dias após o encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras do exercício, acompanhadas de parecer da empresa de auditoria e do relatório do administrador.

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

19. Legislação tributária

a) 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.

b) Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

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

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

Em atendimento à Instrução CVM n° 162/22, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Crowe Macro Auditores e Consultores 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.

21. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo. Dessa forma o Fundo não possui contingências ativas ou passivas a serem divulgadas de acordo com critério definido para divulgação no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

22. 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 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R$ 1 (R$ 3 em 29 de fevereiro de 2024), junto a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., Administradora e Custodiante do Fundo.

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 31 (R$ 16 em 29 de fevereiro de 2024). A despesa registrada nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração e controladoria encontra-se divulgada na nota explicativa nº 17.

- **Finhealth Gestão de Recursos Ltda ("Gestora")**

Em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 9 (R$ 9 em 29 de fevereiro de 2024). A despesa registrada nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2025 e 29 de fevereiro de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 17.

23. Alterações estatutárias

No exercício de 28 de fevereiro de 2025, houve as seguintes alterações:

(a) Alteração do Regulamento Credihome FIDC

Em 11 de julho de 2024, houve a alteração do regulamento do Fundo investido Credihome Fidc, com as seguintes matérias:

(i) A adaptação e consolidação do regulamento do Fundo ("Regulamento") ao disposto no Anexo Normativo II da Resolução CVM nº 175 ("FIDC"), o qual, se aprovado, passará a viger na forma consolidada constante do Anexo I da presente ata, substituindo por completo toda e qualquer versão anterior;

(ii) A alteração do prazo de Duração atual do Fundo, de 10 de outubro de 2025 para 10 de outubro de 2035, passando o artigo 1º do Regulamento a viger conforme redação abaixo:

> *"Artigo 1º O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com responsabilidade dos cotistas limitado ao valor por eles subscrito e seu prazo de duração será determinado, com prazo até 10 de outubro de 2035."*

(iii) A autorização para Administradora adotar as providências e praticar todos os atos necessários para a implementação das deliberações tomadas na presente assembleia.

(b) Assembleia Geral Extraordinária

Em 13 de setembro de 2024, foi deliberado sem quaisquer ressalvas:

(i) Ratificar sobre a transferência integral das 630.000,00 (seiscentos e trinta mil) cotas do FINVEST CARBONCAP FUND LP, fundo offshore, registrado no Estado de Delaware, Estados unidos, sob o número 7040851 ("Carbon Cap") atualmente constante na carteira do

Fundo para a FINVEST FINANÇAS E INVESTIMENTOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.063.042/0001-22, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, 48, CJ 32, Itaim Bibi, CEP: 04506-000., com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.501 (“FFISA”) em permuta por 2.615.752,785786 (dois milhões, seiscentos e quinze mil, setecentos e cinquenta e dois, sete oito cinco sete oito seis) debêntures conversíveis em ações da própria FFISA (“Permuta”).

(ii) Deliberar sobre eventuais conflitos de interesses associados à Permuta considerando que a FFISA é empresa detida pelo Fundo e, consequentemente, a sua efetivação.

(iii) Autorizar o administrador e ratificar a praticar por ele dos atos necessários para a devida consecução dos itens acima e devida conclusão da Permuta.

24. Eventos subsequentes

(a) Alteração do regulamento do fundo – Adaptação à resolução CVM nº 175/22

Em 25 de junho de 2025, foi deliberado:

(i) Alterar o regulamento do Fundo (“Regulamento”), adaptando este aos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175”), especialmente seu Anexo Normativo I, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com a consequente criação da classe única do Fundo (“Classe”) e do anexo descritivo da Classe (“Anexo”);

(ii) Reformular o inteiro teor do Regulamento, o qual passará a vigorar na forma anexa ao presente instrumento, contemplando, inclusive, a consolidação das alterações referidas acima, bem como as seguintes, sem se limitar: (a) segregação das taxas devidas aos prestadores de serviços do Fundo e da Classe, sem importar em aumento de encargos aos cotistas; (b) adaptação da lista de encargos do Fundo e da Classe, em linha com a Resolução CVM nº 175; (c) adaptação do rol de matérias sujeitas à competência da assembleia de cotistas, incluindo ajustes dos respectivos quóruns, em linha com a Resolução CVM nº 175; (d) a adoção do regime de responsabilidade limitada dos cotistas; e (e) demais adaptações à Resolução CVM nº 175, no que for aplicável;

(iii) Alterar a denominação social do Fundo, a qual passará a ser FINVEST REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA INVESTIMENTO NO EXTERIOR RESPONSABILIDADE LIMITADA, em linha com as previsões da Resolução CVM nº 175;

(iv) Prever a denominação social da Classe, constante do Anexo, a qual será “ÚNICA CLASSE DE COTAS DO FINVEST REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA INVESTIMENTO NO EXTERIOR RESPONSABILIDADE LIMITADA, bem como INCLUIR, no Regulamento e no Anexo, conforme o caso, disposições referentes à adoção das medidas necessárias na hipótese de ocorrência de patrimônio líquido negativo, tendo em vista a adoção do regime de limitação da responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito; e

(v) Consolidar a nova versão do novo Regulamento do Fundo, nos exatos termos do regulamento anexo ao presente Instrumento de Alteração, contemplando, inclusive, todas as demais adequações redacionais não materiais necessárias aos padrões do Administrador.

(b) Compra de debêntures

Conforme o Instrumento Particular de Compra e Venda de Debêntures, celebrado em 16 de maio de 2025, o Fundo adquirirá 1.408.870,77638655 debêntures de emissão da FFISA, totalizando o montante de R$ 2.100 (dois milhões e cem mil reais).

(c) Redução da taxa de gestão - efeitos retroativos

Conforme instrumento particular do administrador para redução de taxa de gestão de taxa de performance do Finvest Real Estate II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia IE, em 30 de maio de 2025.

Considerando que:

I. O Gestor solicitou à Administradora a redução da taxa de gestão (“Taxa de Gestão”) do Fundo pelo período de 01 de julho de 2023 até 31 de dezembro de 2023; o qual foi aprovada em 03 de julho 2023.

II. O Gestor solicita à Administradora a redução da taxa de gestão (“Taxa de Gestão”) do Fundo para 0,08% a.a por período indeterminado, com efeitos retroativos a data de 03 de julho de 2023.

III. Nos termos do Artigo 25, inciso III da Instrução n° 578 de 30 de agosto de 2016 da CVM (“ICVM 578”), o Regulamento do Fundo (“Regulamento”) poderá ser alterado independente de Assembleia Geral de Cotistas, quando prever a redução de Taxa de Gestão;

Resolve:

Aprovar extraordinariamente a redução da taxa de gestão prevista no Artigo 15 do Regulamento do Fundo, que passará de 1,86% a.a para 0,08% a.a por período indeterminado.

Considerando que tal aprovação se dá de forma extraordinária e temporária o Regulamento não sofrerá alterações.

(d) ***Prorrogação do prazo de vencimento - Venda de Debêntures a Receber***

Em 21 de julho de 2025, através do 1º Aditivo ao Instrumento Particular de Compra e Venda de Debêntures, resolvem firmar o objeto deste Instrumento a prorrogação do prazo para pagamento da obrigação assumida a quitar o saldo remanescente em até 1 (um) ano, contados da data de assinatura do presente Instrumento. As “Partes” acordam que, caso o pagamento do saldo não seja efetuado até o prazo mencionado na cláusula acima, a titularidade das debêntures retornará ao Fundo.

(e) ***Prorrogação do prazo de vencimento - Venda de Participação em Companhia Investida***

Em 28 de julho de 2025, através do 1º Aditivo ao Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas, resolvem firmar o objeto deste Instrumento a prorrogação do prazo para pagamento da obrigação assumida a quitar o saldo remanescente em até 1 (um) ano, contados da data de assinatura do presente Instrumento. As "Partes" acordam que, caso o pagamento do saldo não seja efetuado até o prazo mencionado na cláusula acima, a titularidade das cotas retornará ao Fundo.

25. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 alterada pelas Resoluções CVM º 181/23 e 184/23, que dispõem 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 2 de outubro de 2023 com prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento até 31 de dezembro de 2024.

A Administradora avaliou as eventuais adequações necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução e o Fundo encontra-se adaptado integralmente.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

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