ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 52.226.063/0001-64
(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente para o exercício findo em 31 de janeiro de 2026

ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de janeiro de 2026	11

ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:
Cotistas e à Administradora do
ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA** ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de janeiro de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA** em 31 de janeiro de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em ações de companhia aberta

Conforme nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, o Fundo, possui concentração relevante de seus investimentos em ações da companhia aberta Alphaville Urbanismo S.A. ("Companhia Investida"). Em 31 de janeiro de 2026, referido investimento encontrava-se registrado pelo valor de mercado das ações, totalizando R$ 67.299 mil, correspondente a 482,69% do patrimônio líquido do Fundo.

Considerando a relevância do montante investido, bem como os julgamentos envolvidos na mensuração e reconhecimento contábil do referido ativo financeiro, entendemos que este assunto demandou maior nível de atenção no contexto de nossos trabalhos de auditoria, sendo, portanto, considerado um Principal Assunto de Auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a conciliação dos saldos contábeis da carteira de investimentos; (ii) o recálculo do valor do investimento com base na cotação das ações divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão na data-base; (iii) a confirmação da existência do investimento; (iv) a análise das demonstrações contábeis auditadas da Companhia Investida referentes à data-base de 31 de dezembro de 2025; e (v) a verificação da consistência das informações utilizadas na mensuração do investimento com os registros contábeis e divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos procedimentos realizados e nas evidências de auditoria obtidas, consideramos adequados os critérios e premissas adotados pela administração para o reconhecimento e mensuração do investimento, assim como razoáveis os respectivos efeitos registrados nas demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de janeiro de 2025, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente, na qual emitiram relatório de auditoria sem modificação de opinião em 30 de junho de 2025.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração 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.

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.

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 01 de julho de 2026.

ROBSON SANTA IZABEL:18526915819

Assinado de forma digital por ROBSON SANTA IZABEL:18526915819
Dados: 2026.07.03 11:40:06 -03'00'

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 52.226.063/0001-64

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

Demonstração da posição financeira em 31 de janeiro de 2026 e de 2025
(Em milhares de reais - R$)

			2026			2025	
	Espécie / forma	Quantidade	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo							
Caixa e equivalentes de caixa			**502**	**3,60**		**617**	**1,69**
Disponibilidades			**-**	**-**		**1**	**-**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)			-	-		1	-
Cotas de fundos de investimento			**502**	**3,60**		**616**	**1,69**
Beyond Soberano FIF Classe de Investimento em Cotas Renda Fixa Referenciado DI Resp Limitada		372.942	502	3,60	522.061	616	1,69
Títulos e valores mobiliários			**67.229**	**482,69**		**178.749**	**491,83**
Ações de companhia aberta			**67.229**	**482,69**		**178.749**	**491,83**
Alphaville Urbanismo S.A - AVLL3	Ações	79.092.622	67.229	482,69	79.092.622	178.749	491,83
Outros valores e bens			**-**	**-**		**4**	**0,01**
Despesas antecipadas			**-**	**-**		**4**	**0,01**
Despesas diversas			-	-		4	0,01
Total do ativo			**67.731**	**486,29**		**179.370**	**493,53**
Passivo							
Valores a pagar			**53.803**	**386,29**		**143.027**	**393,53**
Taxa de custódia (*)			2	0,01		2	0,01
Serviços de auditoria			9	0,06		12	0,03
Taxa CVM			-	-		5	0,01
Outras obrigações diversas			53.783	386,15		143.000	393,46
Taxa de administração (*)			9	0,06		8	0,02
Total do passivo			**53.803**	**386,29**		**143.027**	**393,53**
Patrimônio líquido			**13.928**	**100,00**		**36.343**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido			**67.731**	**486,29**		**179.370**	**493,53**

(*) Operações realizadas com partes relacionadas

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

ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 52.226.063/0001-64

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

Demonstração do resultado
Para os exercícios findos em 31 de janeiro de 2026 e de 2025
(Em milhares de reais - R$)

Composição do resultado do exercício	2026	2025
Resultados	**(22.231)**	**(23.692)**
Resultado com títulos e valores mobiliários	**(22.231)**	**(23.692)**
Resultado com cessão de benefício ecônomico	89.216	207.187
Resultado com ações de companhias abertas	(111.520)	(230.950)
Cotas de Fundos de investimento	73	71
Despesas	**(185)**	**(546)**
Despesas de serviços técnicos especializados	**(12)**	**(403)**
Auditoria e custódia	(12)	(35)
Consultoria jurídica	-	(368)
Despesas da Administração e Gestão	**(162)**	**(132)**
Administração	(102)	(107)
Controladoria	(26)	(25)
Estruturação	(34)	-
Demais despesas	**(11)**	**(11)**
Taxa de fiscalização CVM	(10)	(9)
Taxa ANBIMA	(1)	(2)
Resultado líquido no exercício	**(22.416)**	**(24.238)**

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

ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 52.226.063/0001-64

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

Demonstração do resultado abrangente
Para os exercícios findos em 31 de janeiro de 2026 e de 2025
(Em milhares de Reais)

	2026	2025
Resultado líquido do exercício	**(22.416)**	**(24.238)**
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	**(22.416)**	**(24.238)**

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

ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA

CNPJ: 52.226.063/0001-64

(Administrado pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.)

CNPJ: 17.595.680/0001-36

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de janeiro de 2026 e de 2025

(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de janeiro de 2024	**13.100**	**(1.991)**	**49.473**	**60.582**
(-) Resultado líquido do exercício	-	-	(24.238)	**(24.238)**
Em 31 de janeiro de 2025	**13.100**	**(1.991)**	**25.235**	**36.344**
(-) Resultado líquido do exercício	-	-	(28.743)	**(28.743)**
Em 31 de janeiro de 2026	**13.100**	**(1.991)**	**(3.508)**	**7.601**

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

ULBREX SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
CNPJ: 52.226.063/0001-64

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 31 de janeiro de 2026 e de 2025
(Em milhares de reais - R$)

	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com equivalentes de caixa	73	71
(-) Consultoria jurídica	-	(367)
(-) Taxa CVM	(9)	(9)
(-) Taxa CETIP	(7)	(13)
(-) Auditoria	(9)	(11)
(-) Taxa de administração	(102)	(108)
(-) Taxa de controladoria	(25)	(25)
(-) Tributos	-	(1.351)
(-) Outros valores	(34)	(39)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(1)	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(114)**	**(1.854)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(114)**	**(1.854)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	617	2.471
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	503	617
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(114)**	**(1.854)**

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Para os exercícios findos em 31 de janeiro de 2026 e de 2025

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Ulbrex Special Situations Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo") foi constituído em 18 de setembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração de trinta anos a partir da data da primeira integralização de cotas, ocorrida em 28 de setembro de 2023.

O objetivo do Fundo é proporcionar ao seu Cotista a valorização do capital investido, por meio da aquisição de Valores Mobiliários de emissão da Companhia Alvo.

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

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

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

2. Base de elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações, especificamente as Instruções CVM nº 175/22, nº 578/16 e CVM nº 579/16, e demais orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas 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.

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

As demonstrações financeiras apresentadas foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 01 de julho de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

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

a) Reconhecimento de receitas e despesas

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

b) Caixas e equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgado pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados, de acordo com a periodicidade em que são enviados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica "Resultado com títulos e valores mobiliários - Cotas de Fundos de investimento".

c) Participação em companhias abertas

As ações disponíveis para negociações são avaliadas com base na última cotação de fechamento divulgada nas bolsas de valores, onde a ação possui regularmente maior liquidez.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

A seguir apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de janeiro de 2026 e de 2025:

	31/01/2026		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	-
Cotas de fundo de investimento (*)		372.942	502
Total		**372.492**	**502**

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

	31/01/2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)		522.061	616
Total		**522.061**	**617**

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

5. Investimento

Em 31 de janeiro de 2026 e de 2025, o Fundo detém participação em ações ordinárias de companhias de capital aberto, como segue:

Companhia	Participação na Investida	Total de ações na investida	Valor justo
Alphaville Urbanismo S.A. - AVLL3	40,49%	79.092.622	67.229

Companhia	Participação na Investida	Total de ações na investida	Valor justo
Alphaville Urbanismo S.A. - AVLL3	40,49%	79.092.622	178.750

(i) Descrição Alphaville S.A.

A Alphaville S.A. (“Companhia”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo é uma sociedade anônima de capital aberto.

A Companhia e suas controladas (“Grupo”) têm por atividade preponderante loteamento urbano em território nacional, podendo ainda desenvolver atividades de incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais e administração de bens.

O desenvolvimento dos empreendimentos é efetuado por sociedades controladas e coligadas da Companhia, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma independente ou, principalmente, através de parcerias imobiliárias com os proprietários dos terrenos. As sociedades controladas compartilham a estrutura e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

(ii) Movimentação dos investimentos

Em contrato celebrado em 15 de dezembro de 2023, tendo como partes celebrantes o Fundo e o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco"), inscrito sob o CNPJ nº 06.271.464/0073-93, no contexto da reestruturação da Alphaville Urbanismo S.A, o Fundo adquiriu 3.323 debêntures da companhia AL Empreendimentos S.A., pelo montante de R$ 12.000. O Fundo recebeu, a título de contraprestação pela aquisição de benefício econômico celebrado no contrato supracitado, o valor de R$ 11.000, ficando acordado entre as partes celebrantes que o Fundo repassará ao Bradesco 80% do valor auferido pelo Fundo oriundo de cada evento de liquidez, nos termos do contrato, quando da venda de qualquer parcela de sua participação societária. A partir do momento em que o valor auferido acumulado for igual ou superior ao valor de referência de R$ 265.200, a parcela do benefício econômico que será repassada ao Bradesco será equivalente a 95% do valor auferido pelo Fundo oriundo de cada evento de liquidez.

Em 31 de janeiro de 2026, o Fundo possui registrado em sua carteira um valor a pagar de R$ 53.783 a título de Earn-out a repassar em decorrência da aquisição de benefício econômico pelo Banco Bradesco BBI S.A. supracitadas, este valor está apresentado na rubrica de outras obrigações a pagar na Demonstração da Posição Financeira. (R$ 143.000 em 2025 a título de Earn-out a repassar).

Em 31 de janeiro de 2026, o capital social da companhia é de R$ 2.471.262, em 195.330.061 ações ordinárias, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional. O Fundo detém o percentual de 40,49% de participação e 79.092.622 ações investidas.

Segue a movimentação dos investimentos no exercício findo em 31 de janeiro de 2026 e de 2025:

	Valores em R$/mil
Saldo em 31/01/2024	**409.699**
(-) Resultado com ações de cias abertas	(230.950)
Saldo em 31/05/2025	**178.750**
(-) Resultado com ações de cias abertas	(111.521)
Saldo em 31/05/2026	**67.229**

(iii) Avaliação do valor justo

As ações disponíveis para negociações são avaliadas com base na última cotação de fechamento divulgada na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), onde a ação possui regularmente maior liquidez.

Em 31 de janeiro de 2026, o valor unitário da ação é de R$ 21,25 (Vinte e um reais e vinte e cinco centavos). (R$ 56,50 (cinquenta e seis reais e cinquenta centavos) em 31 de janeiro de 2025).

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo operar no mercado de derivativos, bem como realizar adiantamentos para futuro aumento de capital nas Empresas Investidas, exceto quando:

(i) forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial; ou

(ii) envolverem opções de compra ou venda de ações da Companhia Alvo que integram a carteira do Fundo com o propósito de: (a) ajustar o preço de aquisição da Companhia Alvo com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de ações investidas; ou (b) alienar essas ações no futuro como parte da estratégia de desinvestimento.

Nos exercícios findos em 31 de janeiro de 2026 e de 2025, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

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

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

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

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

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

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

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

8. Principais encargos debitados do Fundo

Apresentamos a seguir os encargos debitados ao Fundo para o exercício findo em 31 de janeiro de 2026 e de 2025, e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$8.376 e R$39.629, respectivamente:

Encargos	**31/01/2026**		**31/01/2025**	
	R$	**%**	**R$**	**%**
Remuneração da administração	102	1,22	107	0,27
Despesa de estrutura	34	0,41	-	-
Despesas com taxa de controladoria	26	0,31	25	0,06
Auditoria e custódia	12	0,15	35	0,09
Taxa de fiscalização - CVM	10	0,12	9	0,02
Anbima	1	0,01	2	0,01
Consultoria jurídica	-	-	368	0,93
Total	**185**	**2,22%**	**546**	**1,37%**

9. Classe de cotas do Fundo

O Fundo é constituído por uma única classe de cota 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.

No exercício findo em 31 de janeiro de 2026 e de 2025 o Fundo possui 20.811,66 cotas integralizadas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a. Apresentamos a seguir a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no exercício:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota R$	Rentabilidade da cota %
Exercício findo em 31 de janeiro de 2026	8.375	669,2450	(61,68%)
Exercício findo em 31 de janeiro de 2025	39.629	1.746,32	(40,01%)

11. Emissão, resgate, amortização e negociação de cotas

- **Emissão**

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

A integralização de cotas deverá ser realizada mediante a contribuição de Valores Mobiliários de emissão da Companhia Alvo:

(i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED; e/ou
(ii) mediante a entrega de bens ou direitos, inclusive créditos, desde que aprovado pelo Administrador e Gestor.

O valor justo dos ativos e Valores Mobiliários objeto de integralização de Cotas por meio de contribuição deve estar respaldado em laudo de avaliação, o qual deve ser elaborado por empresa especializada independente quando se tratar das situações previstas no item (ii) do Parágrafo Primeiro acima e, ainda, nos termos da Instrução CVM 579/16.

Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. O Administrador, enviará notificação de Chamadas de Capital para que os Cotistas integralizem total ou parcialmente suas Cotas, até o limite do Capital Comprometido, dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos contados da data do envio da correspondência. Tal procedimento será repetido para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da integralização de Cotas, o Cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, conforme disposto no Boletim de Subscrição

Nos exercícios findos em 31 de janeiro de 2026 e de 2025, não houve emissão de novas cotas.

- **Resgate e Amortização**

Não haverá resgate de cotas, exceto quando do término do prazo de duração do Fundo ou em caso de liquidação antecipada do Fundo. No entanto, mediante orientação do Gestor ao Administrador, poderão ser realizadas amortizações parciais das Cotas do Fundo.

A amortização das Cotas poderá ser efetuada em moeda corrente nacional, por meio da transferência das ações da Companhia Alvo e/ou Outros Ativos.

Em qualquer hipótese de amortização, está se dará após o abatimento de todas as taxas, encargos, comissões e despesas do Fundo tratadas no Regulamento vigente.

Nos exercícios findos em 31 de janeiro de 2026 e de 2025, não houve resgate de cotas.

Nos exercícios findos em 31 de janeiro de 2026 e de 2025, não houve amortização de cotas

- **Negociação de Cotas**

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

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

12. Política de distribuição dos resultados

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

13. Serviços de gestão, custódia e tesouraria

a) Os prestadores de serviços ao Fundo são:

Administração:	Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.
Gestão:	Ulbrex Asset Management Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b) As cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras e as ações de companhias abertas estão custodiadas na B3 S.A.

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal a seguir:

Mês	Mínimo Mensal
1° Mês	Não será aplicável montante mínimo.
2°Mês	R$ 5.000,00 (cinco mil reais)
3° Mês	R$ 8.000,00 (oito mil reais)

No exercício findo em 31 de janeiro de 2026, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$102 (No exercício findo em 2025, R$107) e encontra-se apresentada na rubrica de "Administração", na demonstração do resultado do exercício.

Não será devida remuneração ao Gestor pelos serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo.

- **Taxa de *performance***

Não será cobrada taxa de performance do Fundo.

- **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.

Taxa de Distribuição: o distribuidor fará jus, a título de remuneração pelos serviços de distribuição das cotas do Fundo na primeira emissão, ao pagamento, em uma única parcela, do montante total de R$ 20.000,00 vinte mil reais). Eventuais novas emissões terá a remuneração definida conforme o caso;

Taxa de Implantação: Adicionalmente à Taxa de Administração, a Administradora fará jus, a título de remuneração pelos serviços de estruturação do Fundo, ao pagamento, em uma única parcela, do montante total de R$ 6.000,00 (seis mil reais);

Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração e custódia das cotas do Fundo, a taxa de custódia máxima de 0,001% (um milésimo por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, respeitado o mínimo de R$2.000,00 (dois mil reais) mensais.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, às quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por Assembleia Geral de Cotistas, inclusive eventos de consulta formal, salvo para assembleias que deliberarem exclusivamente pela aprovação das demonstrações financeiras do Fundo.

As taxas acima serão calculadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por Dia Útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de janeiro de 2026, houve despesa de taxa de distribuição ou taxa de implantação/estruturação no valor de R$ 34 (Não houve pagamento no exercício findo em 31 de janeiro de 2025).

15. Divulgação de informações

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

16. Legislação tributária

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

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

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

Para fins do disposto nesta Lei, serão considerados como FIPs os fundos que cumprirem os requisitos de alocação, de enquadramento e de reenquadramento de carteira previstos na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários.

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

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

Em atendimento à resolução CVM n° 162/22, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Ecovis WFA Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo.

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

18. Contingências

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

19. Transações com partes relacionadas

É vedado 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 pelas 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 31 de janeiro de 2026, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria no montante de R$ 9. A despesa registrada no exercício findo em 31 de janeiro de 2026 e de 2025, a título de taxa de administração e controladoria encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

20. Alterações estatutárias

No decorrer do exercício findo em 31 de janeiro de 2026, não houve alterações estatutárias que requeressem divulgação.

21. Eventos Subsequentes

Conforme fato relevante publicado em 13 de fevereiro de 2026, a Alphaville S.A (AVLL3) anunciou seguinte assunto:

A Alphaville S.A. (B3:AVLL3) ("Companhia"), termos do art. 157, § 4° da Lei n° 6.404/76 e da Resolução CVM n° 44/21, informa aos seus acionistas e ao mercado em geral que, em 03 de fevereiro de 2026, recebeu da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") a notificação de Desenquadramento do Valor de Cotação Mínima ("Notificação"), informando que, desde 17/12/2025, as ações de emissão da Companhia permaneceram cotadas abaixo de R$1,00 (um real) por unidade, o que configura descumprimento ao art. 46 do Regulamento de Emissores ("Regulamento").

Por meio da Notificação, a B3 solicitou à Companhia que, até 18 de fevereiro de 2026, divulgasse ao mercado o cronograma e os procedimentos a serem tomados para enquadrar a cotação das ações, o que deve ocorrer até o dia 17 de junho de 2026.

Em atendimento à Notificação, a Companhia informa que pretende implementar um grupamento das ações de sua emissão em proporção a ser definida oportunamente, sem modificação no valor do capital social da Companhia.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1