

**Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de
Investimento Imobiliário
CNPJ nº 53.764.894/0001-52
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 30 de Junho de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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 - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.

Existência e mensuração de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 30 de junho de 2025, Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) no montante de R\$ 12.937 mil, correspondentes a 76,10% de seu patrimônio líquido, avaliado ao valor justo pelo Administrador com base na metodologia descrita na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras, e, que são registrados e custodiados na Bolsa, Brasil, Balcão - B3. Em função da representatividade do saldo destes ativos financeiros em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a sua existência e mensuração como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 460 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis aos CRIs incluíram, entre outros: (i) o teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2025, com as informações da Bolsa, Brasil, Balcão - B3; (ii) o teste de valorização dos CRIs por meio do recálculo do valor justo dos referidos ativos, com o suporte de nossos especialistas internos em precificação de instrumentos financeiros, verificando a razoabilidade da metodologia utilizada e das principais premissas adotadas pelo Administrador na valorização dos CRIs; e (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseado nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos a existência e mensuração dos referidos ativos aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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, o Administrador é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e 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 o Administrador 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma 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 financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, 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 a 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 o Administrador 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 o Administrador, determinamos aqueles que foram

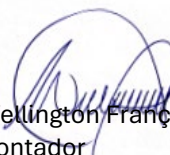
considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do 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.

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

São Paulo, 29 de setembro de 2025



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Wellington França Da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 260165/O-1

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO					
CIRCULANTE		7.684	45,20%	11.165	69,95%
Disponibilidades					
Bancos					
Banco Genial S.A.		-	0,00%	1	0,01%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de investimento de renda fixa		1.637	9,63%	1.082	6,78%
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	4	1.637	9,63%	1.082	6,78%
Debênture - Arie Properties S.A.	5.2	1.006	5,92%	-	0,00%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Títulos privados de renda fixa		3.338	19,64%	10.076	63,13%
Certificado de Recebível Imobiliário	5.1	3.338	19,64%	10.076	63,13%
Outros valores a receber		1.703	10,02%	6	0,04%
Valores a receber		1.698	9,99%		
Despesas antecipadas		5	0,03%	6	0,04%
ATIVO					
NÃO CIRCULANTE		9.599	56,47%	4.927	30,87%
Títulos privados de renda fixa		9.599	56,47%	4.927	30,87%
Certificado de Recebível Imobiliário	5.1	9.599	56,47%	4.927	30,87%
TOTAL DO ATIVO		17.283	101,67%	16.092	100,82%
PASSIVO					
CIRCULANTE		283	1,67%	131	0,11%
Rendimentos a distribuir	10	158	0,93%	114	0,71%
Taxa de administração e gestão	11	78	0,46%	14	0,09%
Auditoria e custódia		47	0,28%	2	0,01%
Outros valores a pagar		-	0,00%	1	0,01%
TOTAL DO PASSIVO		283	1,67%	131	0,82%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		17.000	100,00%	15.961	100,00%
Cotas integralizadas		17.684	104,03%	16.542	103,64%
(-) Custos de emissão de cotas		(730)	-4,29%	(673)	-4,22%
Lucros acumulados		46	0,27%	92	0,58%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		17.283	101,67%	16.092	100,82%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 53.764.894/0001-52
(Administrado pelo Banco Genial S.A)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 E PERÍODO DE 29 DE ABRIL DE 2024 (INÍCIO DAS ATIVIDADES) A 30 DE
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	EXERCÍCIO FINDO EM 30/06/2025	Período de 29/04/2024 a 30/06/2024
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		2.627	326
Juros com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	5.1	2.324	882
Valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	5.1	239	(585)
Resultado na venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	5.1	64	29
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		138	27
Valor justo de Debentures	5.1	41	-
Resultado com aplicações em cotas de fundos de renda fixa	4	97	12
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo - LTN		-	10
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo - LFT		-	5
OUTRAS DESPESAS	11	(707)	(39)
Taxa de administração e gestão		(439)	(29)
Taxa de performance		(78)	(4)
Auditoria e custódia		(139)	(5)
Outras despesas		(3)	(1)
Taxa de fiscalização - CVM		(5)	-
Consultoria Jurídica		(43)	-
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		2.058	314
QUANTIDADE DE COTAS		1.702.007	1.592.075
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		1,21	0,20

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 53.764.894/0001-52
(Administrado pelo Banco Genial S.A)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 E PERÍODO DE 29 DE ABRIL DE 2024 (INÍCI
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Custos de emissão de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido
Cotas integralizadas	8.a	16.542	-	-	16.542
(-) Custos de emissão de cotas	8.e	-	(673)	-	(673)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(222)	(222)
Resultado líquido do período		-	-	314	314
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024		<u>16.542</u>	<u>(673)</u>	<u>92</u>	<u>15.961</u>
Cotas integralizadas	8.a	1.142	-	-	1.142
(-) Custos de emissão de cotas	8.e	-	(57)	-	(57)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(2.104)	(2.104)
Resultado líquido do período		-	-	2.058	2.058
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025		<u>17.684</u>	<u>(730)</u>	<u>46</u>	<u>17.000</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 53.764.894/0001-52
(Administrado pelo Banco Genial S.A)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO - EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2025 E PERÍODO DE 29 DE ABRIL DE 2024 (INÍCIO D
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

		Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Aplicações de cotas de fundos de investimento		(12.316)	(5.117)
Resgates de cotas de fundos de investimento		11.858	4.046
Resultado com operações compromissadas		-	15
Pagamento de taxa de administração		(375)	(15)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM		(7)	(7)
Pagamento de taxa de performance		(78)	-
Auditoria e custódia		(69)	-
Pagamento de consultoria jurídica		(43)	-
Demais recebimentos e pagamentos		(25)	(5)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADOS NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS		<u>(1.055)</u>	<u>(1.083)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.1	(6.011)	(16.359)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.1	2.150	800
Recebimento de amortização - CRIs	5.1	3.588	306
Recebimento de amortização resultado - CRIs	5.1	944	-
Recebimento de juros e atualização monetária - CRIs	5.1	2.324	576
Aquisição de Debênture	5.2	(1.000)	-
Recebimento de juros e atualização monetária - DEB		35	-
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		<u>2.030</u>	<u>(14.677)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Recebimento pela emissão de Cotas	8.a	1.142	16.542
Custos relacionados a emissão de Cotas	8.d	(57)	(673)
Rendimentos pagos		(2.061)	(108)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		<u>(976)</u>	<u>15.761</u>
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(1)</u>	<u>1</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		1	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício/período		-	1

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

O Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), inscrito sob o CNPJ nº 53.764.984/0001-52, administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), inscrito sob o CNPJ nº 45.246.410/0001-55, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 02 de fevereiro de 2024, e iniciou suas operações em 29 de abril de 2024, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais como “Fundo de Investimento Imobiliário - FII de Títulos e Valores Mobiliários - Gestão Ativa”.

A gestão da carteira de investimentos do Fundo compete à Patagônia Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Gestor”), inscrita sob o CNPJ nº 39.526.263/0001-74.

O Fundo foi estruturado por classe única de cotas (“Classe”) destinada a investidores em geral, sob regime de condomínio fechado. As responsabilidades dos cotistas são limitadas ao valor das suas cotas subscritas. A classe não conta com subclasses.

O Administrador e o Gestor poderão, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, criar classes e subclasses no Fundo, contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às classes e subclasses existentes.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme sua política de investimento, que prevê o investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido em:

- (i) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII (“FIDC Imobiliário”), e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (ii) cotas de outros FII;
- (iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (iv) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e
- (vii) letras hipotecárias (“LH”), letras de crédito imobiliário (“LCI”) e letras imobiliárias garantidas (“LIG”).

Cada classe de cotas conta com um patrimônio próprio segregado e seguirá uma política de investimento específica. O regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas classes, as informações específicas de cada classe e comuns às suas subclasses estão dispostas nos anexos e, quando aplicável, o apêndice que integra o anexo irá dispor sobre as informações específicas de cada subclasse.

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). Dessa forma, os cotistas estão expostos à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos FII regulamentados por meio das Instruções CVM nº 175/22 e 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (“COFI”) e as orientações emanadas da CVM.

Conforme preconizado no Art. 2 da Instrução CVM nº 516/11, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários privados, cotas de FIIs e sociedades investidas integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 29 de setembro de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas para divulgação pelo Administrador do Fundo.

3 DESCRIÇÃO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As políticas contábeis materiais aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o princípio da competência dos exercícios societários (“regime de competência”).

b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado como circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) é caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e operações compromissadas, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2025, o saldo de caixa e equivalente de caixa era de R\$ 0 (R\$ 1 em 2024).

d. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos públicos de renda fixa

Os títulos de renda fixa estão classificados como títulos mantidos para negociação. Inicialmente, são registrados pelo custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA. Os ganhos/perdas são reconhecidos no resultado, na rubrica de “Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo”.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos de fundos de renda fixa”.

e. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)

Os investimentos em CRIs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização, que considera, dentre outros fatores, o risco e os spreads de crédito e taxas de juros.

As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas na rubrica “Juros e valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI”.

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de riscos associados.

f. Instrumentos financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados, por natureza, nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Ativos Financeiros de natureza não imobiliária: saldo de operações compromissadas.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são, posteriormente, mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco a ele associados.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

g. Demonstração do valor justo

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/2011.

h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

i. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e as notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de título e valores mobiliários privados e de sociedade investida.

j. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

k. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo obteve receitas de R\$ 0(R\$ 15 – 2024) referente às aplicações operações compromissadas lastreadas em títulos públicos e receita de R\$ 97 (R\$ 12 – 2024) referente a aplicações em cotas de fundos de investimento de renda fixa.

A posição em aplicação financeira é demonstrada a seguir:

	30/06/2025
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	1.637
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	1.637
	30/06/2024
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	1.082
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	1.082

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

5.1 CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO - CRI

Movimentação do período

A movimentação ocorrida na conta de CRIs no período está apresentada a seguir:

	Valor de curva	Valor justo
Saldos em 30/06/2024	15.588	15.003
Aquisição de CRIs	6.011	6.011
Venda de CRIs	(2.150)	(2.150)
Ajuste ao valor justo de CRIs	-	239
Rendimentos de CRIs	952	690
Amortizações e juros recebidos de CRIs	(6.856)	(6.856)
Saldos em 30/06/2025	13.545	12.937

	Valor de curva	Valor justo
Saldo inicial	-	-
Aquisição de CRIs	16.359	16.359
Venda de CRIs	(800)	(800)
Ajuste ao valor justo de CRIs	-	(585)
Rendimentos de CRIs	911	911
Amortizações e juros recebidos de CRIs	(882)	(882)
Saldos em 30/06/2024	15.588	15.003

O Fundo possui CRIs conforme características demonstradas nos quadros a seguir. Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui em seu balanço um saldo de CRIs de R\$ 12.937 (R\$ 15.003 em 2024).

No Exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo teve um resultado com CRIs de R\$ 2.627 (R\$ 326 no período de 29 de abril a 30 de junho de 2024).

Ref.	Número da Emissão	Cód. Papel	Data da Compra	Data de Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor atual - 30/06/2024	% PL
(a)	223ª	23K2348010	02/05/2024	26/11/2029	IPCA + 10,50%	4.687	4.193	3.992	25,01
(b)	133ª	23L1357500	02/05/2024	23/05/2025	CDI + 5,50%	2.258	1.932	1.784	11,18
(c)	93ª	22L1215356	03/05/2024	09/12/2027	CDI + 4,50%	2.783	2.646	2.549	15,97
(d)	255ª a 257ª	20C1008009	06/05/2024	30/08/2024	CDI + 2,45%	2.456	836	2.151	13,48
(e)	198ª	23K0237238	06/05/2024	22/05/2028	CDI + 6,00%	1.222	1.118	1.109	6,95
(f)	198ª	23K0237298	06/05/2024	21/11/2035	IPCA + 11,40%	1.225	874	837	5,24
(g)	82ª	23B0810318	07/05/2024	12/02/2027	CDI + 7,00%	2.685	1.880	1.804	11,30
(h)	133ª	23C1288904	26/06/2024	23/05/2025	CDI + 6,75%	1.350	776	777	4,87%
Total							14.254	15.003	

Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 53.764.894/0001-52
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Ref.	Número da Emissão	Cód. Papel	Data da Compra	Data de Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor atual - 30/06/2025	% PL
(a)	223 ^a	23K2348010	02/05/2024	26/11/2029	IPCA + 10,50%	7.264	5.047	4.489	26%
(c)	93 ^a	22L1215356	03/05/2024	09/12/2027	CDI + 4,50%	2.783	1.855	1.828	11%
(e)	198 ^a	23K0237238	06/05/2024	22/05/2028	CDI + 6,00%	1.222	1.105	1.087	6%
(g)	82 ^a	23B0810318	07/05/2024	12/02/2027	CDI + 7,00%	2.685	1.167	1.129	7%
(i)	276 ^a	24H2277797	28/08/2024	28/06/2025	IPCA + 12%	2.500	2.500	2.515	15%
(j)	22 ^a	24K1302245	05/11/2024	10/10/2028	CDI + 6,00%	925	886	900	5%
(j)	19 ^a	24I2532795	27/09/2024	27/09/2029	IPCA + 12,68%	988	985	989	6%
Total							13.545	12.937	

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(a) CRI 23K2348010

Emissor: Opea Securitizadora

Tipo: Loteamento

Empreendimento de médio alto padrão localizado em Campinas - SP, com lotes entre 360 a 500 m2, realizado pela Lote 5 uma empresa com executivos com mais de 30 anos de experiência e mais de 3 milhões de m2 urbanizados.

A operação conta com as seguintes garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a garantia fidejussória, na forma de Fiança; (iv) a Cessão Fiduciária; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras.

(b) CRI 23L1357500

Emissor: Opea Securitizadora

Tipo: Incorporação

Dois empreendimentos em São Jose – SC, com ampla infraestrutura de lazer com plantas studio, 2 e 3 quartos.

A operação conta com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundos.

(c) CRI 22L1215356

Emissor: Opea Securitizadora

Tipo: Incorporação

A operação foi realizada com o intuito de alongar o endividamento da Pafil uma empresa com 20 anos de experiência em incorporação e uma das 100 maiores construtoras do Brasil.

A operação conta com as seguintes garantias: (i) cessão fiduciária; (ii) alienação fiduciária de imóveis e (iii) aval.

(d) CRI 20C1008009

Emissor: Opea Securitizadora

Tipo: Corporativo

Operação destinada a compra indireta de um imóvel localizado na cidade de São Paulo na Av. Republica do Libano, mediante aquisição de ações de uma SPE.

A operação conta com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Fundo de Reserva.

(e) CRI 23K0237238

Emissor: Opea Securitizadora

Tipo: Incorporação

Empreendimento em Ribeirão Preto com uso misto sendo 60 unidades residenciais e 59 comerciais, localizado a 300 metros do Ribeirão Shopping.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A operação conta com as seguintes garantias: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de quotas; (iii) alienação fiduciária terreno; (iv) alienação fiduciária unidades; (v) seguro garantia do empreendimento; (vi) fundo de obras e (vii) cessão fiduciária unidades.

(f) CRI 23K0237298

Emissor: Opea Securitizadora

Tipo: Loteamento

Empreendimento com 429 lotes com metragem a partir de 160 m2 com infraestrutura completa, ficando a 15 minutos do Ribeirão Shopping.

A operação conta com as seguintes garantias: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de quotas; (iii) alienação fiduciária terreno; (iv) alienação fiduciária unidades; (v) seguro garantia do empreendimento; (vi) fundo de obras e (vii) cessão fiduciária unidades.

(g) CRI 23B0810318

Emissor: Virgo Securitizadora

Tipo: Incorporação

Empresa de aviação que presta serviços de hangaragem, manutenção e venda de aeronaves. Contando, com 7 sites nas principais capitais do Brasil.

A operação conta com as seguintes garantias: (i) cessão fiduciária; (ii) fiança e (iii) fundo de reserva.

(h) CRI 23C1288904

Emissor: Opea Securitizadora

Tipo: Incorporação

Dois empreendimentos em São Jose – SC, com ampla infraestrutura de lazer com plantas studio, 2 e 3 quartos.

A operação conta com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundos.

(i) CRI 24H2277797

Emissor: Opea Securitizadora

Tipo: Incorporação

A operação conta com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundos.

(j) CRI 24K1302245

Emissor: Leverage Companhia Securitizadora

Tipo: Incorporação

A operação conta com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundos.

Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 53.764.894/0001-52
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(k) CRI 24I2532795

Emissor: Leverage Companhia Securitizadora

Tipo: Incorporação

A operação conta com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundos.

5.2 DEBENTURE

Em 01 de novembro de 2024, foi celebrado a 1ª Emissão Privada de Debênture Simples da Arie Properties S.A., onde foi deliberado a aquisição de 2.700 debêntures não conversíveis em ações integralizadas em 2 tranches pelo fundo, sendo R\$ 1.350 em 4 de novembro de 2024 e R\$ 1.350, 15 dias após a primeira integralização, com vencimento em 01 de novembro de 2026 corrigidas pelo juros remuneratórios de 1,87% pré-fixados, correspondente a 25% a.a.

6 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

A Classe só poderá realizar operações com derivativos para proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe nos termos da regulação.

Durante o período de 29 de abril (início das atividades) a 30 de junho de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

7 GERENCIAMENTO DE RISCOS

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos ativos investidos, do acompanhamento dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado. Os recursos que constam na carteira do Fundo estão sujeitos a diversos fatores de risco não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os riscos estão detalhados no regulamento, destacamos abaixo os principais:

a. Fatores de risco do Fundo

Risco de mercado

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de crédito

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de liquidez das cotas

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de precificação

As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos ativos da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de concentração

A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Risco normativo

Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, a Classe ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança tributárias e nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Riscos jurídico

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse, quando houver, e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação patrimonial

Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução CVM 175, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Risco socioambiental

Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor e/ou devedor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, eles terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

b. Fatores de risco da Classe

Risco de perdas patrimoniais

A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de liquidez da carteira

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa, sendo que tal registro não é garantia de que o Investidor não terá dificuldade na negociação de suas Cotas caso queira se desfazer destas, visto que o prazo de duração da Classe é indeterminado e não há resgate de Cotas.

Desta forma, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pela Classe, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer outra pessoa, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

Risco de mercado de cotas

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para sua precificação. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos integrantes da carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, o que poderá influenciar negativamente o valor das Cotas.

Risco tributário

Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da Regulação.

Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos Tributários Envolvendo os Ativos Imobiliários

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Inexistência de ativos imobiliários

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso a Classe não realize o investimento no prazo de 6 (seis) meses contados da data de encerramento de cada Oferta de Cotas, as Cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.

Concentração da carteira

Uma vez que a Classe deverá investir preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Concentração de propriedade das cotas

A Classe conta com limitação quanto a quantidade de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Contudo, tal limite é de 30% (trinta por cento), de forma que poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Especiais de Cotistas (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia da Classe), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários. Ademais, a concentração expressiva de Cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das Cotas. É possível consultar a concentração de Cotas do Fundo no seu informe anual (Suplemento K, disposto no Anexo M da Resolução).

Riscos regulatórios

Eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis à Classe, ao Fundo, aos seus Cotistas ou aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA ou, ainda, por reguladores específicos a cada segmento de investidores (SUSEP, Previc, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos Ativos Imobiliários e/ou na rentabilidade das Cotas da Classe.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de execução das garantias de CRIs

O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses Certificados. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos Certificados, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Riscos relativos à securitização

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais Ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio da Classe.

8 EMISSÕES, RESGATES, AMORTIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem às frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular. O patrimônio do Fundo está representado por classe única de cotas e sem subclasses.

A primeira Emissão de Cotas da Classe será realizada sob o rito automático de registro perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor, sendo que serão emitidas, no mínimo 1.000.000 de cotas e no máximo até 5.000.000 de cotas. Ainda, poderão ser emitidas até 1.250.000 de Cotas adicionais, as quais poderão servir para o atendimento a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta das Cotas.

A Emissão de novas cotas, a partir da segunda emissão, deve ser aprovada em Assembleia Especial de Cotistas.

Admite-se que as emissões subsequentes de cotas sejam formalizadas por ato do Administrador, conforme solicitação do Gestor, a exclusivo critério deste, até o limite total de R\$ 1.000.000. Neste caso, o valor de cada nova cota será preferencialmente (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

No período de 29 de abril (início das atividades) a 30 de junho de 2024 foram emitidas 1.592.075 cotas pelo montante de R\$ 16.542.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 30 de junho de 2025 foram emitidas 109.932 cotas pelo montante de R\$ 1.142.

b. Resgates

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião da liquidação do Fundo.

c. Amortizações

O Pagamento da amortização das Cotas da Classe ocorrerá conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

d. Gastos relacionados à emissão de cotas

Durante o período de 29 de abril (início das atividades) a 30 de junho de 2024, o Fundo incorreu em gastos relacionados às emissões de cotas no montante de R\$ 673.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo incorreu em gastos relacionados às emissões de cotas no montante de R\$ 57.

e. Negociações

As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), por meio do código de negociação PATA11.

No período de 29 de abril (início das atividades) a 30 de junho de 2024 não ocorreram negociações das cotas em mercado secundário.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 não ocorreram negociações das cotas em mercado secundário.

9 INSOLVÊNCIA DA CLASSE

A existência de um passivo exigível superior ao Ativo total em classes de investimentos configura um patrimônio líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral do Ativo da classe de investimentos não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei nº 13.874/2019 (“Lei de Liberdade Econômica”), conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.

Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o administrador fiduciário da classe de investimento deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da classe de investimentos.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A deliberação dos Cotistas pela insolvência da classe de investimentos obriga o administrador fiduciário da classe de investimentos insolvente a requerer judicialmente a decretação de insolvência. Por força do regime de segregação patrimonial, os credores da classe de investimentos não poderão recorrer ao patrimônio de outras classes de investimento instituídas no âmbito de um mesmo fundo de investimento, e nem poderão recorrer ao patrimônio pessoal dos Cotistas da classe de investimentos insolvente posto que a responsabilidade destes é limitada ao capital por eles subscrito.

Em qualquer caso, será aplicável o rito previsto nos artigos 955 a 965 do Código Civil, somente em relação à classe de investimentos a que se atribuem as obrigações e dívidas que deram causa ao requerimento de decretação de insolvência.

10 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deve distribuir, semestralmente, aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação do Gestor distribuirá, mensalmente, rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 29 de abril (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024 foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$ 2.104 e 222 respectivamente, por meio dos seguintes critérios:

	Período de 29/04/2024 a 30/06/2024	Exercício findo em 30/06/2025
(+) Receitas apuradas no exercício/período pelo regime de competência	2.197	2.765
(-) Despesas apuradas no exercício/período pelo regime de competência	(1.883)	(707)
(=) Lucro contábil apurado no exercício/período pelo regime de competência	314	2.058
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(96)	(280)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	15	125
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	(17)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	233	1.886
Rendimento distribuído	222	2.104
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	95%	111,59%
Rendimento distribuído no período	108	1.947
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte (i)	114	158

11 REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E DEMAIS ENCARGOS

a. Taxa de administração

Será cobrada taxa de administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

- (i) Valor da taxa: 0,16% ao ano (base 252 dias)
- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal
- (iii) Data de Cobrança: 5º dia útil do mês subsequente ao de referência.
- (iv) Valor Mínimo: R\$ 14 nos primeiros 12 (doze) meses a contar do primeiro aporte no fundo e, após esse período, R\$ 18, atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o período de 29 de abril (início das atividades) a 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 29.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 178.

b. Taxa de gestão

Será cobrada taxa de gestão, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

- (i) Valor da taxa: 1,015% ao ano (base 252 dias), sendo 0,815% ao ano até que o Patrimônio Líquido da Classe atinja o montante de R\$100.000.
- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal
- (iii) Data de Cobrança: 5º dia útil do mês subsequente ao de referência.
- (iv) Valor Mínimo: R\$ 20 nos 6 primeiros meses após início do funcionamento da Classe, R\$ 25 do 7º ao 12º, inclusive, mês de após início do funcionamento da Classe, e R\$ 30 a partir do 13º mês após início de funcionamento da Classe, este último atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.

Durante o período de 29 de abril (início das atividades) a 30 de junho de 2024, o Fundo não incorreu em taxa de gestão.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de gestão foi de R\$ 260.

c. Taxa de performance

O Gestor fará jus à Taxa de Performance nos seguintes parâmetros:

- (i) Valor da Taxa: 20% do que exceder o benchmark
- (ii) Benchmark: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA +6
- (iii) Método: Ativo
- (iv) Índice de Referência: índice compatível com a Política de Investimento da Classe.
- (v) Periodicidade de cobrança: Semestral
- (vi) Meses de apuração: junho e dezembro

Durante o período de 29 de abril (início das atividades) a 30 de junho de 2024, o Fundo não incorreu em taxa de performance.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo incorreu em R\$ 78 decorrente de taxa de performance.

d. Taxa máxima de custódia

A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros:

- (i) Valor da Taxa: 0,025% ao ano.
- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal.
- (iii) Data de Cobrança: 5º dia útil do mês subsequente ao da apuração.
- (iv) Valor mínimo: R\$ 2, atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.

Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 53.764.894/0001-52
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o período de 29 de abril (início das atividades) a 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de custódia foi de R\$ 4.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de custódia foi de R\$ 25.

e. Demais encargos

Exercício findo em 30/06/2025		
	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	16.894	-
Taxa de administração e gestão	439	2,60%
Taxa de performance	78	0,46%
Auditoria e custódia	139	0,82%
Outras despesas	3	0,02%
Taxa de fiscalização - CVM	5	0,03%
Consultoria Jurídica	43	0,25%
Total	707	4,18%

Período de 29/04/2024 a 30/06/2024		
	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	14.942	-
Taxa de administração e gestão	29	0,19%
Taxa de performance	4	0,03%
Outras despesas	5	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	1	0,01%
Total	6	0,26%

12 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial, impactada pelas distribuições de rendimento, estão demonstrados a seguir:

Exercícios/Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%)
Findo em 30/06/2025	16.897	9,9882	1.702.007	(0,37)
29/04/2024 a 30/06/2024	14.942	10,0253	1.592.075	0,25

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

13 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo. Em 30 de junho de 2025, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco no montante de R\$ - (R\$ 1 – 2024) se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme divulgado na nota explicativa nº 11.

14 TRIBUTAÇÃO

a. Fundo

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% de suas cotas, de acordo com Instrução Normativa RFB 1585/2015.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, que poderá ser compensado quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, CRIs e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

b. Cotista

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que faça jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII, por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

15 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestor:	Patagônia Capital Gestora de Recursos Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Serviços de escrituração	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

16 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga, mensalmente, as informações sobre distribuição de rendimentos e, ocasionalmente, demais informações relevantes nos websites do Administrador, do Gestor e da B3.

17 DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, seja na defesa dos direitos dos cotistas, seja contra o Administrador do Fundo.

18 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

A tabela, a seguir, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025 e 2024:

Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
CRIs	-	12.937	-	12.937
Debenture	-	1.006	-	1.006
Cotas de FIIs	1.637	-	-	1.637
Total do ativo	1.637	12.937	-	15.580
Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
CRIs	-	15.003	-	15.003
Cotas de FIIs	1.082	-	-	1.082
Total do ativo	1.082	15.003	-	16.085

Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 53.764.894/0001-52
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício Findo em 30 de junho de 2025 e Período de 29 de abril de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

19 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, registra-se que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., relacionados ao Fundo, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

20 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

O Fundo não apresentou alterações estatutárias no período de 29 de abril a 30 de junho de 2024.

Em Assembleia Especial de Cotista de 10 de janeiro de 2025, foi deliberado e aprovado a alteração do indexador da taxa de performance, o qual passa a ser IPCA+6.

21 EVENTOS SUBSEQUENTES

O Fundo realizou pagamentos referentes a distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme informações abaixo:

Data	Valor
07 de julho de 2025	R\$ 158
07 de agosto de 2025	R\$ 180

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC nº RJ 097090/O-4