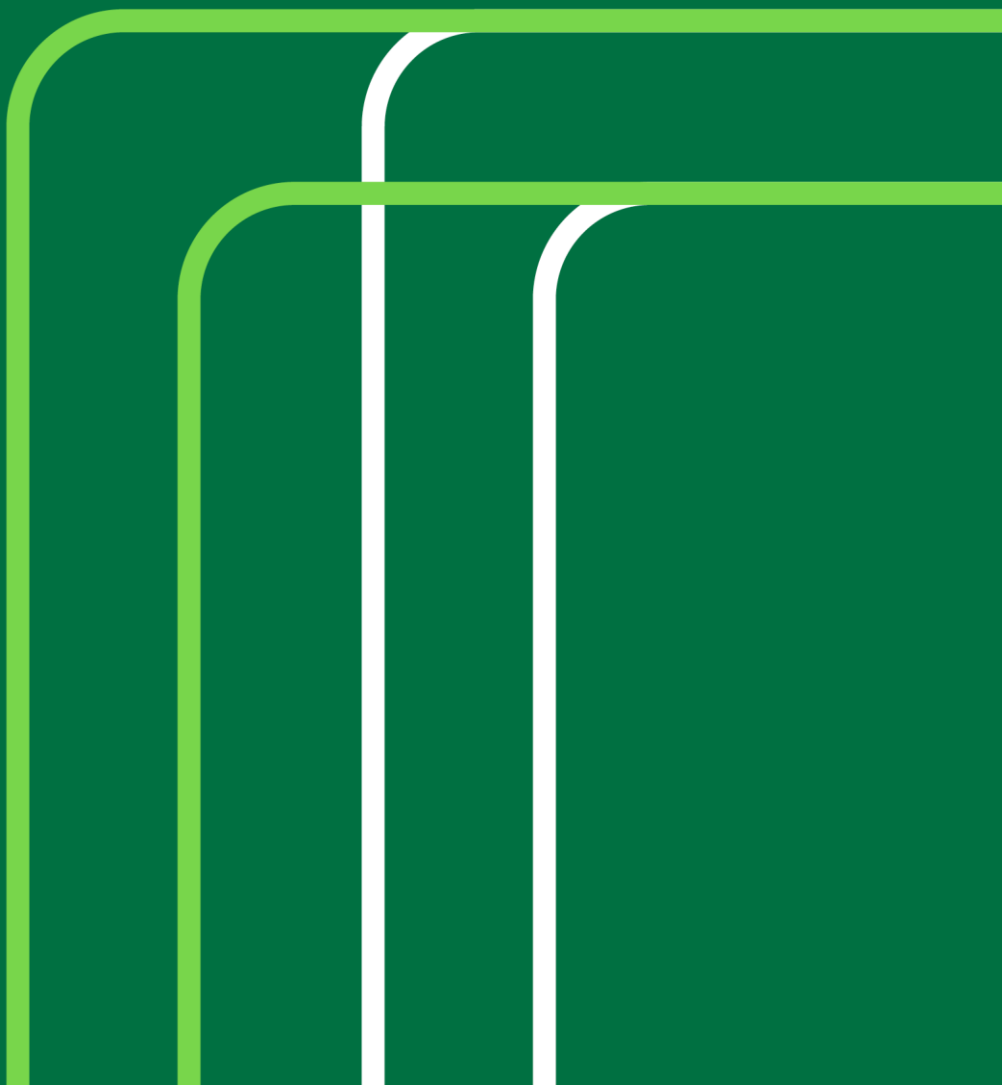
UHY
Connect to possibility

uhy.com

BARRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 44.302.072/0001-69

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 23 de março de 2026



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente 3

Demonstrações financeiras 7

Notas explicavas 11

UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

Uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Barra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Barra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, que compreendem a demonstração da balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais 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 Barra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimentos 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa 5 às demonstrações financeiras, que descreve o Fundo anteriormente classificava esse imóvel como propriedade para investimento. Em função da alteração do uso, a administração do Fundo decidiu alterou a classificação do imóvel para o grupo de Estoque. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

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 contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos

Imóveis - Estoque

Conforme nota explicativa n° 5, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2025, no montante de R$ 8.753 mil, que correspondentes a 99,66% do patrimônio líquido do Fundo, investimento em imóveis classificados como “Estoque”, que devem ser mensurados pelo custo ou valor realizável líquido.

Em função da representatividade do saldo desses fundos investidos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a sua existência e valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Em respostas aos riscos significativos de auditoria identificados, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluíram, ente outros: (i) Inspeção de documentação suporte como o Registro Geral do Imóvel; (ii) Inspeção das liquidações financeiras ocorridas em extrato bancário, relativas as aquisições e movimentações ocorridas, (iii) teste do valor recuperável, inspecionados por nossos especialistas e; (vi); avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras e da governança pelas demonstrações contábeis

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 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, 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 suas operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

- Determinamos a materialidade a ser aplicada no planejamento, na execução da auditoria e na avaliação do efeito de distorções identificadas e distorções não corrigidas, se houver, sobre as demonstrações contábeis e na formação da opinião do relatório de auditoria. Conforme estabelecida pela NBC TA 320, materialidade para execução da auditoria significa o valor ou valores fixados pelo auditor, inferiores ao considerado relevante para as demonstrações financeiras como um todo, para adequadamente reduzir a um nível baixo a probabilidade de que as distorções não corrigidas e não detectadas em conjunto, excedam a materialidade para as demonstrações financeiras como um todo.

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

Fornecemos também 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.

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

Rio de Janeiro, 16 de março de 2026.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Assinado digitalmente por FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Presencial, OU=31331140000176, OU=AC SyngularID Multipla, CN=FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.03.23 14:16:37-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.3

BARRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 44.302.072/0001-69

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

		2025		2024	
	Nota explicativa	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**8.628**	**0,64**	**-**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**55**	**0,64**	**-**	**-**
Disponibilidades		**1**	**0,01**	**-**	**-**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	**14**	1	0,01	-	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez		**54**	**0,63**	**-**	**-**
Letras Financeiras do Tesouro	**6**	54	0,63	-	-
Ativos de natureza imobiliária	**5**	**8.573**	**99,66**	**-**	**-**
Imóveis		**8.573**	**99,66**	**-**	**-**
Estoque	**6**	8.573	99,66	-	-
Não circulante		**-**	**-**	**8.573**	**102,35**
Ativos de natureza imobiliária	**5**	**-**	**-**	**8.573**	**102,35**
Imóveis		**-**	**-**	**8.573**	**102,35**
Propriedade para investimento	**6**	-	-	8.573	102,35
Total do ativo		**8.628**	**100,30**	**8.573**	**102,35**
Passivo					
Circulante		**26**	**0,30**	**197**	**2,35**
Valores a pagar		**26**	**0,30**	**197**	**2,35**
Taxa de administração (*)	**14**	16	0,19	157	1,87
Serviços de auditoria		5	0,06	11	0,13
Taxa de escrituração (*)	**14**	2	0,02	6	0,07
Taxa de gestão (*)	**14**	3	0,03	18	0,21
Taxa CVM		-	-	5	0,06
Total do passivo		**26**	**0,30**	**197**	**2,35**
Patrimônio líquido		**8.602**	**100,00**	**8.376**	**100,00**
Capital Social		**7.840**	91,14	**7.350**	87,75
Lucros acumulados		**762**	8,86	**1.026**	12,25
Total do passivo e do patrimônio líquido		**8.628**	**100,30**	**8.573**	**102,35**

BARRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 44.302.072/0001-69

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2025	2024
Receitas		**3**	**272**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**5**	**-**	**258**
Resultado com propriedades para investimento - Valor Justo		-	258
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**4**	**2**	**1**
Resultado com operações compromissadas		2	1
Outras receitas operacionais		**1**	**13**
Outras rendas operacionais		1	13
Despesas		**(267)**	**(240)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária		**-**	**(2)**
Despesas tributárias		-	(2)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(32)**	**(16)**
Escrituração	**13**	(10)	(14)
Distribuição		(10)	-
Auditoria e custódia		(6)	-
Serviços de avaliação		(4)	(2)
Assessoria técnica		(2)	-
Despesas da Administração e Gestão	**13**	**(224)**	**(216)**
Administração		(196)	(189)
Gestão		(28)	(27)
Demais despesas		**(11)**	**(6)**
Taxa de fiscalização CVM		(8)	(5)
Publicações e correspondências		(1)	-
Taxa ANBIMA		(1)	(1)
Outras despesas		(1)	-
Resultado líquido nos exercícios		**(264)**	**32**
Quantidade de cotas		*225.006,0220*	*212.363,6736*
Lucro por cota - valor em R$		*(1,17)*	*0,15*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BARRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 44.302.072/0001-69

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota explicativa	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023		**7.350**	**-**	**-**	**994**	**8.344**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	-	-	32	**32**
Em 31 de dezembro de 2024		**7.350**	**-**	**-**	**1.026**	**8.376**
(+) Cotas emitidas	**11**	490	-	-	-	**490**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	-	-	(264)	**(264)**
Em 31 de dezembro de 2025		**7.840**	**-**	**-**	**762**	**8.602**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BARRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 44.302.072/0001-69
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	**(264)**	**32**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com propriedades para investimento	-	(258)
Resultado líquido ajustado	**(264)**	**(226)**
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	(171)	169
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(171)**	**169**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	490	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**490**	**-**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**55**	**(57)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	57
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	55	-
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**55**	**(57)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Barra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado "Barra Fundo de investimento Imobiliário") ("Fundo") foi constituído em 29 de outubro de 2021 e iniciou suas atividades em 13 de dezembro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados. O Fundo contará com uma única classe, denominada "Subclasse Única do Barra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada".

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) em Ativos Imobiliários, (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Patagônia Capital Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Moeda funcional

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 23 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) Classificação ativos circulantes e não circulantes e passivos circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no 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) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no 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.

d) Caixa e equivalente 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.

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados 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.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. 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").

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 associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Resultado com propriedades para investimento – Valor Justo".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor

e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g) Lucro por cota

O lucro por cota no exercício é calculado por meio na divisão do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades – Vortx DTVM.	-	-	1
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	17.953,20	3	54
Total		**3**	**55**

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o fundo obteve resultado positivo com Aplicações financeiras no valor de R$ 2 (R$ 1 em 2024).

5. Imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Estoque (2025) e Propriedades para investimentos (2025)	2025	2024
Imóvel Raposo (a)	8.573	8.573
Total	**8.573**	**8.573**

(a) Imóvel Raposo Tavares

Em 10 de dezembro de 2021 o Fundo assinou o instrumento particular de integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário por Meio de Conferência de Bens Imóveis e Outras Avenças onde o proprietário do imóvel urbano localizado na Rodovia Raposo Tavares s/n° no bairro Limoeiro, na cidade de Presidente Prudente em São Paulo, com a área total de 140.930m², matrícula nº 32.558, resolve integralizar cotas do Fundo mediante integralização do ativo em nome do Fundo avaliado em R$ 7.000.

O ativo se trata de um terreno de 140.930,00m² localizado em Pres. Prudente, SP registrado sobre a matrícula de 32.558.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor do Terreno no Fundo é de R$ 8.573 (R$ 8.573 em 2024). Para fins comparativos com 2024, com base em laudo elaborado por especialistas em avaliação, o valor justo do imóvel é de R$ 8.864.

5.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita

determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Ipê Avaliações ("Avaliadora"), empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou o valor de mercado da propriedade do Fundo na data base de 30 de novembro de 2025.

A Avaliadora adotou a metodologia de comparativo direito de dados de mercado, a qual consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não apurou resultado com ajuste a valor justo (R$ 258 em 2024), conforme apresentado na movimentação a seguir.

- **Movimentação com estoque e propriedades para investimento**

Descrição	Valor Contábil 31.12.2024	Benfeitorias	Valor contábil 31.12.2025
Imóvel	8.573	-	8.573

Descrição	Valor Contábil 31.12.2023	Benfeitorias	Ajuste a valor justo	Valor contábil 31.12.2024
Imóvel	8.315	-	258	8.573

5.2 Mudança de objetivo do imóvel

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Gestor optou pela alteração na modalidade de investimento de renda para venda. De acordo com a Instrução CVM 516/11, com a alteração, o valor justo no momento da alteração é considerado o novo valor de custo do ativo.

6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, 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, serviço 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 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas 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 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Estoque	-	-	8.573	8.573
Operações compromissadas	54	-	-	54
Total do ativo:	**54**	**-**	**8.573**	**8.627**

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de cotas, a qual terá características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 8.893 representado pelo montante de 225.006,0220 cotas pelo valor unitário de R$ 38,2311 cada (R$ 8.376, representado pelo montante de 212.363,67362 cotas pelo valor unitário de R$ 39,4408 cada em 2024).

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	38,2311	(3,07)	8.464
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	39,4408	0,38	8.221

b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
Data	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
31/12/24	8.376	39,4408	-	-
31/01/25	8.357	39,3538	(0,22)	(0,22)
28/02/25	8.339	39,2668	(0,22)	(0,44)
31/03/25	8.320	39,1799	(0,22)	(0,66)
30/04/25	8.392	39,0461	(0,34)	(1,00)
31/05/25	8.423	38,9580	(0,23)	(1,22)
30/06/25	8.447	38,8401	(0,30)	(1,52)
31/07/25	8.479	38,7544	(0,22)	(1,74)
31/08/25	8.507	38,6576	(0,25)	(1,99)
30/09/25	8.536	38,5621	(0,25)	(2,23)
31/10/25	8.556	38,4261	(0,35)	(2,57)
30/11/25	8.585	38,3321	(0,24)	(2,81)
31/12/25	8.602	38,2311	(0,26)	(3,07)

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

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão

gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

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.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no

mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que a Administradora e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas do Fundo.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas.

No âmbito da 1ª emissão de cotas, serão emitidas até 75.000 cotas de série única, com valor nominal de R$ 0,1 (cem reais) cada na data da primeira integralização, totalizando até R$ 7,5 (sete mil e quinhentos reais) sendo permitida a distribuição parcial de tais cotas, no valor mínimo de R$ 7,2 (sete mil e duzentos reais) referente a 72.000 cotas. Ademais, as cotas não subscritas poderão ser canceladas pela Administradora.

Atingido o montante mínimo indicado acima, a Administradora poderá (i) decidir por cancelar o saldo de cotas não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, ou (ii) requerer perante a CVM a prorrogação do prazo por até 180 dias, observado que o pedido deverá: (a) ser realizado com relativa antecedência ao final do Período de Distribuição; e (b) ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das cotas até o momento do pedido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve emissão de 12.642,3484 cotas no montante de R$ 490 (não houve emissão de novas cotas em 2024).

b) Resgate e amortizações de cotas

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve resgate/amortização cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA e no módulo CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3.

12. Prestação de serviços e custódia

a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "Custodiante").

b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Patagônia Capital Gestora de Recursos Ltda ("Gestora").

13. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, custódia e controladoria do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08 (revogada, conforme nota explicativa nº 2), o Fundo pagará a Administradora uma remuneração equivalente a 0,25% (vinte e cinco décimos por cento) ao ano, à razão de 1/252, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 10 (dez mil reais) nos primeiros 12 meses de funcionamento do Fundo e de R$ 15 (quinze mil reais) a partir do 13º mês de funcionamento do Fundo.

A taxa de gestão é de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, com base em Patrimônio Líquido diário do Fundo, e será paga mensalmente. A taxa de gestão é acrescida à Taxa de Administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 196 (R$ 189 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Administração" na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ 28 (R$ 27 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Gestão" na demonstração do resultado.

- **Taxa de *performance***

Conforme disposto no regulamento vigente, não há cobrança de taxa de performance.

- **Demais taxas**

Será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R$ 2 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por cotista, conforme número de cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R$ 10 (R$ 14 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Escrituração" na demonstração do resultado.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Patagônia Capital Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R$ 1, junto Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, Administradora e Custodiante do Fundo.

b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 3. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 16. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a título de taxa de administração, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

d) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R$ 2. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a título de taxa de escrituração, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
(ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

16. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos	**2025**	**2024**
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**-**	**-**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	2	1
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**2**	**1**
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(396)	(43)
(-) Consultoria especializada	(2)	-
(-) Auditoria independente	(11)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(14)	(3)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(4)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(1)	(12)
Total de outras receitas/despesas	**(425)**	**(58)**
Resultado financeiro líquido	**(425)**	**(58)**

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  a) As demonstrações financeiras;
  b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

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

Em atendimento à Instrução CVM n 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

20. Alterações estatutárias

Conforme Instrumento Particular de Alteração realizada dia 18 de junho de 2025, foram aprovadas as seguintes alterações:

(i) Alterar o Regulamento do Fundo ("Regulamento") a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("CVM 175"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, sem alteração do objetivo e política de investimento e das taxas remuneratórias do Fundo, com destaque

para as seguintes alterações, que são estruturais e não implicam alteração das características específicas do Fundo, sem prejuízo das demais alterações necessárias à adaptação à CVM 175, conforme descritas no Regulamento:

a) Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo passará a ser denominado "BARRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", e contará com uma única classe, denominada "SUBCLASSE ÚNICA DO BARRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" ("Classe"); e
b) Conforme previsto no Regulamento, a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor por eles subscrito no Fundo, de modo que à denominação da Classe foi acrescido o sufixo "Responsabilidade Limitada".

(ii) Consolidar no Regulamento a alteração prevista neste Instrumento, de forma que a nova versão do Regulamento passará a viger a partir de 18 de junho de 2025, na forma do Anexo I.

21. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

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