Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 12.358.507/0001-09 (Classe)
(Administrador: Banco Genial – CNPJ: 45.246.410/0001-55)
(Gestor: Legend WM Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ: 34.076.827/0001-09)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e Relatório dos Auditores Independentes

KPDS 1903864

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	**3**
Balanços patrimoniais	**6**
Demonstrações dos resultados	**7**
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	**8**
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	**9**
Notas explicativas às demonstrações financeiras	**10**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, à Administradora e Gestora da

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - FIAGRO - Imobiliário

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - FIAGRO - Imobiliário ("Classe"), administrada pelo Banco Genial S.A. ("Administradora"), que compreendem o 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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - FIAGRO - Imobiliário em 31 de dezembro 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 contábeis 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras ". Somos independentes em relação à Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidade de interesse público no Brasil. Nós também 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 do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Valor justo de propriedades para investimento (Nota Explicativa nº 5)	
Principais assuntos de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R$ 675.381 mil, correspondente a 95,86% do seu patrimônio líquido, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em laudo de avaliação, elaborado por avaliador independente, que utiliza dados e premissas baseados no método comparativo direto de dados de mercado. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos de avaliação; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades da Administradora da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade da Classe 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 Administradora pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 da Classe. 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 a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com a Administradora 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 a Administradora, 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, 27 de março de 2026.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Marcelo Faria Pereira
Contador CRC RJ-077911/O-2

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - FIAGRO - Imobiliário
CNPJ: 12.358.507/0001-09
Administrado por Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Nota	31/12/2025	%PL	31/12/2024	%PL
CIRCULANTE		**26.975**	**2,29**	**85.286**	**10,70**
Disponibilidades		**6.096**	**0,87**	**7.198**	**1,04**
Bancos conta movimento		6.096	0,87	7.198	1,04
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**11.183**	**0,05**	**13.286**	**1,93**
Títulos públicos federais - LFT	**4**	10.803	1,53	-	0,00
Operações compromissadas	**4**	-	0,00	12.682	1,84
Cotas de fundos de investimento	**4**	380	0,05	604	0,09
Valores a receber		**9.694**	**1,37**	**64.802**	**9,40**
Valores a receber por venda de imóveis	**5.e e 5.f**	7.065	1,00	60.478	8,77
Valores a receber de Arrendamento	**6**	2.629	0,37	4.324	0,63
Outros valores a receber	**1**		**0,00**		**0,00**
Despesas antecipadas		1	0,00		0,00
NÃO CIRCULANTE		**686.592**	**97,45**	**711.694**	**89,36**
INVESTIMENTO		**686.592**	**97,45**	**711.694**	**89,86**
Valores a receber		**11.211**	**1,59**	**35.572**	**4,47**
Valores a receber por venda de imóveis	**5.e e 5.f**	11.211	1,59	35.572	4,47
Propriedades para investimento	**5.b e 5.d**	**675.381**	**95,86**	**676.122**	**84,89**
Imóveis acabados		15.415	2,19	15.415	1,94
Fazendas		191.230	27,14	191.230	24,01
Ajuste ao valor justo		468.736	66,53	469.477	58,94
TOTAL DO ATIVO		**713.567**	**99,74**	**796.980**	**100,06**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**9.020**	**1,27**	**475**	**0,06**
Encargos a Pagar		**9.020**	**1,27**	**475**	**0,06**
Distribuição de rendimentos a pagar		399	0,06	9	0,00
Amortização a pagar		306	0,04	7	0,00
Receita Diferida - Arrendamento	**6**	7.769	1,10	-	0,00
Taxa de administração a pagar		54	0,01	57	0,01
Taxa de gestão a pagar		23	0,00	24	0,00
Taxa de consultoria a pagar		375	0,05	375	0,05
Auditoria e custódia a pagar		95	0,01	3	0,00
TOTAL DO PASSIVO		**9.020**	**1,51**	**475**	**0,06**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**704.546**	**100,00**	**796.505**	**100,00**
Cotas integralizadas		327.042	54,71	353.609	51,27
Lucros Acumulados		377.504	45,29	442.896	48,73
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**713.566**	**101,27**	**796.980**	**100,06**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - FIAGRO - Imobiliário
CNPJ Nº: 12.358.507/0001-09

Administrado por Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Valores em Milhares de Reais, exceto lucro por cotas e quantidade de cotas

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO			
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**6**	33.040	62.379
Resultado com vendas de propriedades para investimento e atualização monetária	**6.f**	5.821	28.310
Receita de juros de valores a receber por venda de imóveis		-	17.016
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	**6**	(741)	32.216
Despesas de tributos municipais e federais		(45)	(342)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**38.075**	**139.579**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**38.075**	**139.579**
Outros Ativos Financeiros		**2.505**	**4.699**
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		69	53
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo		174	-
Resultado com compromissadas		2.262	3.922
Resultado com títulos privados		-	724
Receitas / (despesas) operacionais		**(7.772)**	**(10.348)**
Despesas com taxa de administração	**10,1**	(666)	(743)
Despesas com taxa de gestão	**10,2**	(285)	(319)
Despesas de auditoria e custódia	**10,3**	(253)	(336)
Despesas de consultoria	**10,4**	(4.500)	(4.500)
Despesas legais		(936)	(34)
Taxa de fiscalização CVM		(51)	(51)
Outras receitas operacionais		719	879
Outras despesas operacionais		(1.800)	(5.244)
Lucro líquido do período		**32.808**	**133.930**
Quantidade de cotas		412.686	412.686
Lucro por cota (em Reais)		79,4987	324,5324
Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) / patrimônio líquido médio)		4,31%	15,77%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ Nº: 12.358.507/0001-09

Administrado por Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**426.966**	**462.832**	**889.798**
Lucro líquido do exercício	-	133.930	133.930
Amortização de cotas	(73.357)	-	(73.357)
Distribuição de resultado no exercício	-	(153.866)	(153.866)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**353.609**	**442.896**	**796.505**
Lucro líquido do exercício	-	32.808	32.808
Amortização de cotas	(26.567)	-	(26.567)
Distribuição de resultado no exercício	-	(98.200)	(98.200)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**327.042**	**377.504**	**704.546**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - FIAGRO - Imobiliário
CNPJ Nº: 12.358.507/0001-09

Administrado por Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA - Método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Valores em Milhares de Reais

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	42.504	55.211
Recebimento de outras rendas	719	840
Pagamento de taxa de Administração	(670)	(734)
Pagamento de taxa de Gestão	(286)	(323)
Pagamento de taxa da CVM	(51)	(50)
Pagamento de auditoria e custódia	(161)	(350)
Pagamento de serviços de consultoria	(4.500)	(4.500)
Pagamento de outros serviços	(2.780)	(4.677)
Caixa líquido das atividades operacionais	**34.775**	**45.417**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	293	-
Aplicação e resgate de compromissadas	14.439	(4.199)
Aplicação e resgate de Títulos públicos	(10.124)	-
Aplicação e resgate de títulos privados	-	26.155
Rendimentos com títulos privados	-	1.748
Recebimento por vendas de propriedades para investimento	83.594	165.262
Caixa líquido das atividades de investimento	**88.201**	**188.966**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(97.810)	(153.857)
Amortização de cotas	(26.268)	(73.350)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(124.078)**	**(227.207)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1.102)**	**7.176**
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	7.198	22
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	6.096	7.198
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**(1.102)**	**7.176**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto Operacional

O Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro – Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), e com a gestão feita pela Legend WM Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor"), foi constituído em 08 de dezembro de 2010 sob forma de condomínio fechado e iniciou suas operações em 14 de janeiro de 2011, com prazo de duração indeterminado,

O Fundo é constituído em uma única Classe de Cotas, "Classe A", nos termos do artigo 5º do Anexo Normativo II à Resolução Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175, a qual é destinada a Investidores Profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30/21.

O objetivo da Classe é investir preponderantemente em Ativos Alvo, tendo foco em obter rendimento de longo prazo através da compra, venda, locação e/ou outra forma de exploração, alocando prioritariamente em imóveis rurais e ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIAGRO-imobiliários, conforme selecionados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos.

As aplicações da Classe não são garantidas pelo Administrador, Gestor ou pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido. Dessa forma, os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se tornar negativo por obrigações não relacionadas aos Ativos Imobiliários da carteira.

A Classe não possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

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 fundos de investimentos imobiliários ("FIIs") e aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("FIAGROs"), regulamentados pela Instrução CVM nº 516/2011 e Resolução CVM n° 175/2022.

Conforme preconizado no Art. 2 da Instrução CVM nº 516/2011, os FIIs e os FIAGROs 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.

Em 29 de março de 2021, foi publicada a Lei nº 14.130, que instituiu os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGROs. A regulamentação específica dos FIAGROs foi posteriormente estabelecida pela Resolução CVM nº 214, de 30 de setembro de 2024, que incluiu o Anexo Normativo VI na Resolução CVM nº 175/2022, passando a disciplinar de forma definitiva a constituição, o funcionamento e a política de investimentos desses fundos.

Na elaboração das demonstrações financeiras, foram utilizadas premissas, estimativas e julgamentos na avaliação dos ativos e passivos que compõem a carteira, incluindo títulos, valores mobiliários e participações em sociedades investidas. Dessa forma, os valores registrados podem diferir daqueles que venham a ser efetivamente realizados na liquidação financeira dos respectivos ativos.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 27 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Classificação dos instrumentos financeiros

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 são adquiridos pela Classe tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) ***Data de reconhecimento***
Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) ***Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração***
Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros 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. Esta categoria está composta por aplicações em cotas do Plural Yield Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros da Classe avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

a. Provisões, ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

b. Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Os ganhos são reconhecidos no resultado na rubrica de "Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo". Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor justo do título no dia anterior e reconhecidos em "Resultado nas negociações", quando aplicável.

O valor de custo dos títulos e valores mobiliários de renda fixa integrantes da carteira da Classe, apresentado no demonstrativo da composição e diversificação da carteira, representa o valor de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data de aquisição, deduzido das amortizações e/ou dos juros recebidos, quando aplicável.

c. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, com base em laudos de avaliação elaborados por profissionais habilitados e aprovados pelo Administrador, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação, elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pelo Administrador da Classe, deduzidos dos ajustes decorrentes dos valores das opções de compra outorgadas aos vendedores dos ativos à Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira da Classe deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

d. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

e. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos em depósito bancário e aplicações financeiras com vencimento original de até três meses a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pela Classe na gestão das obrigações de curto prazo.

f. Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber são registrados seguindo o regime de competência, constituindo provisão para perdas, nos casos em que haja indícios de alteração do recebimento do fluxo de caixa esperado.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional.

g. Outros ativos e passivos circulante e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

i. 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 da Classe integralizadas ao final de cada período.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estavam assim classificados:

	31/12/2025			31/12/2024		
Títulos	**Custo**	**Valor Justo**	**Faixa de vencimento**	**Custo**	**Valor Justo**	**Faixa de vencimento**
Operações compromissadas (a)	**-**	**-**		**12.692**	**12.682**	
Letras financeiras do tesouro	-	-		12.692	12.682	Acima de 360 dias
Títulos Públicos federais	**10.535**	**10.803**		**-**	**-**	
Letras financeiras do tesouro	10.535	10.803	Acima de 360 dias	-	-	
Cotas de fundo de investimento (b)	288	380		524	604	
Totais	**10.823**	**11.183**		**13.216**	**13.286**	

(a) Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

(b) Cotas do Plural Yield Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, administrado pelo BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

5. Propriedades para investimento

a) Classificação e critério adotado na mensuração

Os imóveis são avaliados pelo valor justo, e são classificados na categoria de propriedades para investimento.

b) Endereço, metragem da área e valor

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe é proprietário dos seguintes imóveis:

Localização	Quantidade	Área	Valor Justo	Quantidade	Área	Valor Justo
Rio Grande do Norte	33 fazendas (*)	23.774,36 ha	271.910	33 fazendas (*)	23,774,36 ha	272.604
Mato Grosso do Sul	3 fazendas (*)	9.146,93 ha	294.847	3 fazendas (*)	9.146,93 ha	295.655
Paraíba	15 fazendas (*)	10.357,65 ha	91.859	15 fazendas (*)	10.357,65 ha	91.138
Pernambuco	3 fazendas	1.059,33 ha	15.645	3 fazendas	1.059,33 ha	15.645
Loteamento Bonfim - Nísia Floresta - RN	1 imóvel urbano	50.694 m²	1.120	1 imóvel urbano	50.694 m²	1.080
			675.381			**676.122**

(*) As áreas contíguas foram unificadas conforme norma do INCRA, transformando várias matrículas em um único bloco de georreferenciamento.

c) Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudos de avaliação datados de dezembro de 2025, elaborado pela empresa Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações Ltda. e formalmente aprovado pelo Administrador.

O valor de avaliação dos imóveis foi determinado através do Método Comparativo de Dados de Mercado. Para a realização destas avaliações foram seguidas, em sua íntegra, as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo correspondente aos imóveis estava suportado por laudos de avaliação datados de dezembro de 2024, elaborado pela empresa Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações Ltda. e formalmente aprovado pelo Administrador.

O valor de avaliação dos imóveis foi determinado através do Método Comparativo de Dados de Mercado. Para a realização destas avaliações foram seguidas, em sua íntegra, as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi realizada a transferência da propriedade fiduciária e atualização das matrículas de parte das propriedades para investimento, que estava condicionada ao encerramento do georreferenciamento.

d) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis das propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

	R$
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**683.848**
Custo de propriedades para investimento vendidas **(a)**	(4.584)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(b)**	(1.696)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(c)**	(7.374)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(d)**	(3.385)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(e)**	(33.414)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(f)**	(153)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(g)**	(16.867)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(h)**	(399)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(i)**	(3.032)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(j)**	(6.076)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(k)**	(8.969)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(l)**	(7.612)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(m)**	(8.486)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(n)**	(12.158)
Desapropriação de propriedade **(o)**	(50)
Ajuste do saldo a receber pelo georreferenciamento	185
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	63.701
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**633.479**
Custo de propriedades para investimento vendidas **(p)**	(28.677)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(q)**	(8.954)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(r)**	(6.469)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(s)**	(7.840)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	55.778
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**637.317**
Custo de propriedades para investimento vendidas **(t)**	(253)

Custo de propriedades para investimento vendidas **(u)**	(26.224)
Distrato ref. Propriedade para investimento vendida **(q)***	6.959
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	10.781
Cisão Parcial do Fundo - imóveis (Nota Explicativa 22)	(84.507)
Integralização de cotas por meio de imóveis (Nota Explicativa 10)	111.338
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**655.411**
Custo de propriedades para investimento vendidas **(v)**	(59)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(w)**	(321)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(x)**	(11.125)
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	31.216
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**676.122**
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	(741)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**675.381**

(a) Em 20 de abril de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 230 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$18.400, R$80 por hectare. Foi apurado um lucro de R$13.816 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$7.360, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$4.906, mais 8%, a ser paga até 30 de março de 2022; (iii) a segunda parcela de R$3.066 mais 8%, paga até 30 de março de 2023, (iv) a parcela final de R$3.068, mais 8%, prevista para 30 de março de 2024.

(b) Em 03 de maio de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 85,11 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$6.809, R$80 por hectare. Foi apurado um lucro de R$5.113 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$3.404, no ato da assinatura do contrato; (ii) a parcela final de R$3.404, mais 8%, paga até 30 de março de 2022.

(c) Em 13 de maio de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 370 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$32.930, R$89 por hectare. Foi apurado um lucro de R$25.556 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$13.172, da seguinte forma: (a) R$4.000 no ato da assinatura do contrato e; (b) R$9.172 a ser pago até o dia 25 de maio de 2021; (ii) a primeira parcela de R$6.586, mais 8%, paga até 30 de março de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.586, mais 8%, paga até 30 de março de 2023; (iv) a parcela final de R$6.586, mais 8%, prevista para 30 de março de 2024.

(d) Em 17 de maio de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 169,86 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor R$17.451, R$103 por hectare. Foi apurado um lucro de R$14.066 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$9.663, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$2.596, mais 10%, paga até 30 de março de 2022; (iii) a segunda parcela de R$2.596, mais 10%, paga até 30 de março de 2023; (iv) a parcela final de R$2.596, mais 10%, prevista para 30 de março de 2024.

(e) Em 11 de junho de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 1.676,54 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**, pelo valor de R$154.242, R$92 por hectare. Foi apurado um lucro de R$120.827 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$61.697, a ser paga da seguinte forma: (a) R$15.424 até o dia 25 de junho de 2021; (b) R$15.424 até o dia 01 de agosto de 2021; (c) R$15.424 até o dia 01 de setembro de 2021 e; (d) R$15.425 até o dia 01 de outubro de 2021; (ii) a primeira parcela de R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de maio de 2022; (iii) a segunda parcela R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de novembro de 2022; (iv) a terceira parcela de R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de maio de 2023; (v) a quarta parcela de R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de novembro de 2023; (vi) a quinta parcela de R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de maio de 2024; e (vii) a parcela final de R$15.424, mais IGP-M, prevista para 15 de novembro de 2024.

(f) Em 02 de julho de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 7,7 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$770, R$100 por hectare. Foi apurado um lucro de R$617 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$385, a ser paga até o dia 02 de julho de 2021; (ii) a parcela final de R$385, paga até 02 de agosto de 2021.

(g) Em 30 de julho de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 764,68 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 81,59 hectares de parte da **Fazenda Passatempo,** pelo valor de R$76.164, sendo: (i) pela Fazenda Santa Cruz, o preço estimado de R$68.821; (ii) pela Fazenda Passatempo, o preço estimado de R$7.343. Foi apurado um lucro de R$59.298 pela venda do imóvel. Pelo total da

venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$30.466, sendo: (a) R$6.466 pagos no ato na assinatura do contrato, e; (b) R$24.000 pago em até 30 dias contados a partir da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$15.233, mais 10%, paga até 30 de julho de 2022; (iii) a segunda parcela de R$15.233, mais 10%, paga até 30 de julho de 2023; (iv) a parcela final de R$15.233, mais 10%, prevista para 30 de julho de 2024.

(h) Em 06 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 20 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**, pelo valor de R$1.900, R$95 por hectare. Foi apurado um lucro de R$1.501 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$840, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$354, mais 10%, a ser paga até 02 de maio de 2022; (iii) a segunda parcela de R$354, mais 10%, a ser paga até 02 de maio de 2023; (iv) a parcela final de R$352, mais 10%, prevista para 02 de maio de 2024.

(i) Em 13 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 249,35 hectares de parte da **Fazenda Mangueira**, pelo valor de R$5.860, R$23,5 por hectare. Foi apurado um lucro de R$2.828 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficou acordado o pagamento do valor total em até 05 (cinco) dias corridos, contados da data da assinatura do contrato.

(j) Em 19 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 234,87 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 60,97 hectares de parte da **Fazenda Passatempo,** pelo valor de R$27.436, sendo: (i) pela Fazenda Santa Cruz, o preço estimado de R$21.948; (ii) pela Fazenda Passatempo, o preço estimado de R$5.487. Foi apurado um lucro de R$21.360 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$2.744, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$10.974, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.859, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2023; (iv) a parcela final de R$6.859, mais 10%, prevista para 30 de agosto de 2024.

(k) Em 20 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 360 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 90 hectares de parte da **Fazenda Passatempo,** pelo valor de R$40.500, R$90 por hectare, sendo: (i) pela Fazenda Santa Cruz, o preço estimado de R$32.400; (ii) pela Fazenda Passatempo, o preço estimado de R$8.100. Foi apurado um lucro de R$31.531 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$4.050, pago até 30 de agosto de 2021. (ii) a primeira parcela de R$16.200, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.750, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2023; (iv) a terceira parcela de RR6.750, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2024; (v) a parcela final de R$6.750, mais 10%, prevista para 30 de agosto de 2025.

(l) Em 27 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 381,94 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$34.375, R$90 por hectare. Foi apurado um lucro de R$23.762 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$3.437, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$13.750, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$5.729, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2023; (iv) a terceira parcela de R$5.729, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2024; (v) a parcela final de R$5.729, mais 10%, prevista para 30 de agosto de 2025.

(m) Em 09 de setembro de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 340,61 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 85,15 hectares de parte da **Fazenda Passatempo,** pelo valor de R$39.170, R$92 por hectare, sendo: (i) pela Fazenda Santa Cruz, o preço estimado de R$31.336; (ii) pela Fazenda Passatempo, o preço estimado de R$7.834. Foi apurado um lucro de R$30.684 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$16.500, sendo: (a) R$6.500 pagos no ato da assinatura do contrato e; (b) 10.000, pagos até 05 de outubro de 2021; (ii)) a primeira parcela de R$16.500, paga até 30 de julho de 2022; (iii) a segunda parcela de R$3.085, mais 10%, paga até 30 de março de 2023; (iv) a parcela final de R$3.085, mais 10%, prevista para 30 de março de 2024.

(n) Em 15 de setembro de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 457,48 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 141,56 hectares de parte da **Fazenda Passatempo**; (iii) 10,99 hectares de parte da **Fazenda Capricho**, pelo valor de R$56.123, R$92 por hectare. Foi apurado um lucro de R$43.965 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$5.612 até 17 de setembro de 2021; (ii) a primeira parcela de R$22.449, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$9.353, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2023; (iv) a terceira parcela de R$9.353, mais 10% paga até 30 de agosto de 2024; (v) a parcela final de R$9.353, mais 10%, prevista para 30 de agosto de 2025. Nas datas de 20 de setembro, 10 de outubro e 13 de dezembro de 2022, foram realizados pagamentos antecipados da segunda parcela do contrato, nos valores de R$ 2.694, R$ 2.541 e R$ 1.553, respectivamente.

(o) Em 10 de dezembro de 2021, foi assinado Termo de Acordo - Decreto Desapropriatório n° 668/2021-GP pela desapropriação de 6 hectares de parte da **Fazenda Limoal e Outras**, inscrita em matrícula n° 893, no Município de Arez/Rio Grande do Norte. Foi apurado um lucro de R$223 pela desapropriação do imóvel. Pelo total da desapropriação do terreno, fica acordadas em dez parcelas: (i) a primeira parcela de R$32.506, paga até 15 de dezembro de 2021; (ii) a segunda parcela de R$26.666, paga até 30 de dezembro de 2021; (iii) as parcelas restantes de R$26.666, pagas até o último dia de cada mês, até agosto de 2022.

(p) Em 01 de agosto de 2022, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 1.112,98 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$109.072, R$98 por hectare. Foi apurado um lucro de R$80.396 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$25.970 até 02 de agosto de 2022; (ii) a primeira parcela de R$23.520, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$2.450 paga até 11 de setembro de 2022; (iv) a terceira parcela de R$19.044, mais 6%, prevista para 15 de abril de 2023; (v) a quarta parcela de R$19.044, mais 12%, prevista para 30 de maio de 2024; (vi) a parcela final de R$19.044, mais 12%, prevista para 30 de maio de 2025.

(q) Em 22 de setembro de 2022, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 347,53 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$34.753, R$100 por hectare. Foi apurado um lucro de R$25.799 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$2.000 em 23 de setembro de 2022; (ii) a primeira parcela de R$8.200, paga até 15 de outubro de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.138, mais 12%, prevista para 15 de outubro de 2023; (iv) a terceira parcela de R$6.138, mais 12%, prevista para 15 de outubro de 2024; (v) a quarta parcela de R$6.138, mais 12%, prevista para 15 de outubro de 2025; (vi) a parcela final de R$6.138, mais 12%, prevista para 15 de outubro de 2025.

- ❖ Em 30 de outubro de 2023, foi realizada a rescisão parcial do Contrato, por meio da Notificação enviada pelo Comprador, anulando às parcelas pendentes de pagamento até a data, no montante de R$ 24.552, alterando a área vendida para 77,45 hectares, pelo valor já pago de R$ 10.200. A área proporcional de 270,08 hectares, correspondente à parcela não paga pelo comprador, retornou ao Fundo.

(r) Em 29 de setembro de 2022, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 251,06 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$25.107, R$100 por hectare. Foi apurado um lucro de R$18.637 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$5.000 paga em 30 de setembro de 2022; (ii) a primeira parcela de R$5.027, mais 12%, prevista para 30 de setembro de 2023; (iii) a segunda parcela de R$5.027, mais 12%, prevista para 30 de setembro de 2024; (iv) a terceira parcela de R$5.027, mais 12%, prevista para 30 de setembro de 2025; (v) a parcela final de R$5.027, mais 12%, prevista para 30 de setembro de 2026. Em 23 de novembro de 2022, foi realizado o pagamento antecipado parcial da primeira parcela no valor de 2.544.

(s) Em 29 de setembro de 2022, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 304,29 hectares de parte da Fazenda Passatempo pelo valor de R$30.429, R$100 por hectare. Foi apurado um lucro de R$22.589 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$2.000 em 30 de setembro de 2022; (ii) a primeira parcela de R$4.086, paga até 25 de outubro de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.085, mais 12% prevista para 30 de setembro de 2023; (iv) a terceira parcela de R$6.086, mais 12% prevista para 30 de setembro de 2024; (v) a quarta parcela de R$6.086, mais 12% prevista para 30 de setembro de 2025; (vi) a parcela final de R$6.086, mais 12% prevista para 30 de setembro de 2026.

(t) Em 15 de fevereiro de 2023, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 18,08 hectares de parte da **Fazenda Torre** pelo valor de R$994, R$55 por hectare. Foi apurado um lucro de R$752 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$300 no fechamento do contrato (ii) a primeira parcela de R$300, paga em 14 de abril de 2023; (iii) a parcela final de R$394, paga em 15 de maio de 2023.

(u) Em 25 de agosto de 2023, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 1.017,81 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$100.000, R$98 por hectare. Foi apurado um lucro de R$59.747 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$10.000 no fechamento do contrato; (ii) a primeira parcela de R$40.000, paga em 30 de novembro de 2023; (iii) a segunda parcela de R$16.667, mais 12% paga antecipadamente em 30 de novembro de 2023; (iv) a terceira parcela de R$16.667, mais 12% paga antecipadamente em 30 de novembro de 2023; (v) a parcela final de R$8.333, mais 12%, parcialmente paga em 30 de novembro de 2023, o restante previsto para 30 de novembro de 2026.

- Em 19 de setembro de 2023, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 1.211,61 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$121.161, R$98 por hectare. O contrato foi rescindido em 21 de novembro de 2023 devido à descumprimento de contrato devido à inadimplência de pagamento.

(v) Em 24 de outubro de 2023, foi assinado Termo de Contrato que atende ao Chamamento Público n° 0002/2023, pelo qual o Fundo alienou 5,00 hectares de parte da **Fazenda Ilha do Maranhão** pelo valor de R$300, R$60 por hectare. Foi apurado um lucro de R$241 pela venda do imóvel.

(w) Em 29 de maio de 2024, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 19,88 hectares de parte da **Fazenda Ilha Grande I e II** pelo valor de R$597, R$30 por hectare. Foi apurado um lucro de R$275 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$298 no fechamento do contrato; (ii) a primeira e única parcela de R$298,29 de novembro de 2024.

(x) Em 13 de junho de 2024, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 396,11 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$ 38.918, R$98 por hectare. Foi apurado um lucro de R$27.793 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$500 no fechamento do contrato; (ii) a primeira parcela de R$9.500, paga em 21 de novembro de 2024; (iii) a segunda parcela de R$10.272, mais 10%, previsto para pagamento em 30 de novembro de 2025; (iv) a terceira parcela de R$10.272, mais 10%, previsto para pagamento em 30 de novembro de 2026; (v) a parcela final de R$10.272, mais 10%, previsto para 30 de novembro de 2027.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe apresentou um ajuste a valor justo acumulado de R$ 468.736 (Em 2024, R$ 469.477).

e) Valores a receber por venda de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025, os valores que compõem os valores a receber no montante de R$ 18.277 (Em 2024, R$ 96.950), são referentes às vendas dos imóveis abaixo descritos:

PARCELA	31/12/2025	31/12/2024
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 08/2021 com vencimento em 08/2025	-	8.440
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz em 08/2021 com vencimento em 08/2025	-	7.891
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz, Passatempo e Capricho em 09/2021 com vencimento em 08/2025	-	11.770
Quinta Parcela - Fazenda Passatempo em 08/2022 com vencimento em 05/2025	-	20.804
Quarta Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2026	495	6.494
Quarta Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2025	-	1.202
Quinta Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2026	859	7.961
Parcela final – Fazenda Passatempo em 11/2023 com vencimento em 11/2026	-	571
Quinta Parcela – Fazenda Ilha do Maranhão	-	50
Parcela Final – Fazenda Ilha do Maranhão	-	50
Segunda Parcela – Fazenda Passatempo em 06/2024 com vencimento em 11/2025	-	10.272
Terceira Parcela– Fazenda Passatempo em 06/2024 com vencimento em 11/2026	5.711	10.272
Quarta Parcela – Fazenda Passatempo em 06/2024 com vencimento em 11/2027	11.212	10.273
Saldo	**18.277**	**96.050**

f) Valores a receber

Compreendem os valores a receber pelas vendas dos imóveis em carteira:

Vendas dos imóveis a receber	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	**96.050**	**204.481**
Vendas e atualizações reconhecidas no exercício	5.821	56.831
Recebimento por vendas de propriedades para investimento	(83.594)	(165.262)
Saldo final	**18.277**	**96.050**

6. Receitas de aluguéis

Compreendem arrendamentos a receber, vencidos e vincendos relativos ao arrendamento de parte das terras da Classe. Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência e a Administradora acompanha tempestivamente os fluxos dos aluguéis determinados nos contratos de locação, com objetivo de mensurar possíveis indicativos de perdas esperadas.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo a receber de aluguéis era de R$ 2.629 (Em 2024, R$ 4.324).

Os valores podem ser demonstrados da seguinte forma:

Aluguéis	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	4.324	2.898
Receitas de aluguéis	33.040	62.378
Receita Diferida - Arrendamento	7.769	-
Adiantamento de aluguel	-	(5.741)
Recebimento de aluguéis	(42.504)	(55.211)
Saldo final	**2.629**	**4.324**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não apresentou saldo de inadimplência de aluguéis.

7. Fatores de Risco Comuns às Classes

Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo do regulamento.

Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

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.

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 financeiros 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, as Classes 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 nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco 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 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, 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, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou

decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança
Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública
Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental
Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor 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.

Risco do Regime Transitório da Regulação
Nos termos da Resolução, será aplicável ao Fundo, em regime transitório, as regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. Riscos regulatórios emergem da ausência de regulamentação específica, que, quando vigente, poderá atribuir características, restrições, e requisitos informacionais ao Fundo diferentes dos aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

8. Fatores de Risco Específicos da Classe

Além dos fatores de risco dispostos no Regulamento, esta Classe está sujeita, ainda, aos seguintes fatores de risco específicos:

Risco 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, inclusive perdas em montante superior ao capital subscrito pelo Cotista, sujeitando, em consequência, o aporte adicional de recursos para cobrir eventual patrimônio líquido negativo da Classe.

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 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
Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco de Mercado das Cotas
Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Responsabilidade Ilimitada
A Classe poderá, em decorrência de suas operações, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital aportado pelos Cotistas ao longo da existência da Classe, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo. Constatado o patrimônio líquido negativo, estarão os Cotistas obrigados, mediante requisição dos Prestadores de Serviços Essenciais, a efetuar aportes adicionais nas proporções de suas respectivas participações, mas não a elas limitados, até a reversão do patrimônio líquido da Classe.

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.

(i) 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.
(ii) 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.

Risco Imobiliário
Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pela Classe, ocasionada por, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s)empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a áreade influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeça o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, fornecimento de água, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo afetará os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe.

Risco de Regularidade dos Imóveis
Observada sua Política de Investimento, a Classe poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários ou títulos e valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de explorá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis

Risco de Desastres e Sinistro
A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos imóveis e imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de Desapropriação pelo Poder Público
De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes ou imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, deforma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será equivalente ao valor de mercado, ou que,

efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco do Incorporador/Construtor
O empreendedor, construtor ou incorporador de bens integrantes ou lastro dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Risco de Apreçamento dos Imóveis Rurais
A Administradora pode ajustar a avaliação dos imóveis rurais da carteira do fundo pela indicação deperdas em seu valor, que podem ser impactadas por outras variáveis que não só o valor da terra nua. Assim, o valor efetivo de alienação de determinado imóvel rural pode ser inferior ao valor descrito no relatório da Administradora e em suas demonstrações financeiras. Ainda, os imóveis rurais são avaliados pelo seu custo de aquisição.

Risco Ambiental
Os imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Certas atividades do agronegócio podem causar impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva a quem direta ou indiretamente der causa à degradação ambiental, de forma que eventual pagamento de indenização pela Classe pode impedir ou reduzir a realização de investimentos, gerando potenciais efeitos adversos nos seus resultados.

Risco de Regularidade de Imóveis Rurais
Em caso de eventual irregularidade na construção ou licenciamento de imóveis rurais, as atividades nos referidos imóveis poderão ser impedidas. A constatação destas irregularidades pode acarretar o não pagamento por arrendamento ou cessão de superfície, e/ou gerar uma

redução no valor de venda ou no interesse de compradores em eventual tentativa de alienação do referido imóvel.

Risco de Execução das Garantias de CRIs e CRAs
O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários ou do Agronegócio (em conjunto "Certificados") 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 Específicos de CRI, CRA LCI, LCA e LH.

Riscos Específicos de CRI, CRA, LCI, LCA e LH
O Governo Federal pode alterar a legislação tributária em relação a investimentos financeiros, afetando a rentabilidade de Ativos como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Certificados de Recebíveis do Agronegócio, Letras de Crédito Imobiliário, Letras de Crédito do Agronegócio, e Letras Hipotecárias. Atualmente, pessoas físicas são isentas de imposto de renda sobre os rendimentos desses investimentos. Além disso, Classes de Investimento Imobiliário que atendem a requisitos específicos também têm essa isenção. Mudanças futuras na legislação, como a eliminação da isenção ou o aumento das alíquotas, podem impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

Riscos Relativos à Securitização
Os CRIs e CRAs podem ser negociados com registro provisório pela CVM. Se não obtiverem registro definitivo, a emissora deverá resgatá-los antecipadamente, mas isso pode ser difícil se os valores já tiverem sido utilizados. A Medida Provisória Nº 2.158 estabelece que a separação de patrimônio não afeta débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Isso significa que, em caso de falência da securitizadora, os credores fiscais podem competir com os detentores de CRI pelos créditos imobiliários usados como lastro, e com os detentores de CRA pelos créditos relativos ao agronegócio como lastro, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações relacionadas aos Certificados.

Riscos decorrentes do prazo do Fundo e das Quotas
A Classe não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário. Ainda, tendo em vista que o regime condominial da Classe é fechado, o investidor não poderá resgatar suas Cotas até o resgate das referidas Cotas.

Risco de Diluição
Na eventualidade de novas emissões da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

Riscos Decorrentes da Não Utilização de Derivativos
A Classe não realizará operações com derivativos, nem mesmo para proteção da carteira do Fundo, podendo causar perdas à Classe, consequentemente, aos Cotistas.

Risco de Potencial Conflito de Interesses
Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento. Não há garantia de que, mesmo após a aprovação prévia dos Cotistas, o Administrador e o Consultor

Imobiliário ou Partes Relacionadas privilegiarão o Fundo e os Cotistas em detrimento de seus interesses ou dos interesses de Partes Relacionadas.

9. Remuneração dos Prestadores de Serviços

A. Taxa de Administração

Pela administração do Classe, é devida ao Administrador a taxa de administração, equivalente a 0,0875% ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe.

A taxa de administração devida ao Administrador deverá observar o valor mínimo mensal de R$16,6, valor este que é corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

A taxa de administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as despesas de serviços de taxa de administração equivalem a R$ 666 (Em 2024, R$ 743).

B. Taxa de Gestão

Pela gestão da Classe, é devida ao Gestor a taxa de gestão, equivalente a 0,0375% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo. A taxa de gestão devida ao Gestor deverá observar o valor mínimo mensal de R$8.

A taxa de gestão é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as despesas de serviços de taxa de gestão equivalem a R$ 285 (Em 2024, R$ 319).

C. Taxa de Custódia

Pela custódia da Classe, é devida ao custodiante a taxa fixa de R$ 2, atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

A taxa de custódia é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as despesas de serviços de taxa de custódia equivalem a R$ 40 (Em 2024, R$ 18).

D. Remuneração do Consultor Especializado

Pelos serviços desempenhados pelo Consultor imobiliário, a qual realiza atividades como consultoria de arrendamento, análise, recomendação e estruturação de novos investimentos imobiliários e projeto, consultoria e recomendação na alienação de ativos, recomendação da contratação de prestador de serviço e a elaboração de relatórios com o desempenho dos ativos imobiliários do Fundo, é devida ao consultor o valor fixo de R$ 375, com periodicidade mensal.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as despesas de serviços de consultoria imobiliária equivalem a R$4.500 (Em 2024, R$ 4.500).

10. Política de distribuição de resultados

A Classe poderá distribuir a seus cotistas percentual de seu resultado auferido pelo regime de competência ("Lucro Contábil"), a ser distribuído aos Cotistas pelo Administrador, observada a orientação da Assembleia Especial de Cotistas. De acordo com o Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2025/CVM/SSE/SNC, de 03 de abril de 2025, a distribuição de resultados do FIAGRO deve obedecer ao regime de competência e se limitar ao lucro contábil, ou seja, lucro acumulado ou do exercício. O FIAGRO pode se utilizar do fluxo de caixa para pagamento de rendimentos periódicos durante o exercício social, porém, sempre respeitando os limites impostos pelo lucro apurado sob o regime de competência.

A apuração do resultado para distribuição é realizada com base na Demonstração dos Resultados da Classe, considerando as receitas e despesas reconhecidas pelo regime de competência.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R$ 98.200 (Em 2024, R$ 153.866).

Reserva para distribuição
Demonstramos a seguir o saldo da reserva acumulada para distribuição, apurada considerando o resultado por competência desde o início da Classe, conforme requer o Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2025/CVM/SSE/SNC.

Período/Exercício findo em	Lucro Contábil Acumulado	Rendimentos Declarados Acumulados
31/12/2024	133.930	153.866
31/12/2025	32.808	98.200
Total	**1.584.495**	**1.206.991**
Saldo Reserva		**377.504**

11. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Até 12 de dezembro de 2023, estavam compostas pela 1ª emissão de 400.235 cotas realizada em 03 de janeiro de 2011, pelo valor unitário de R$1.000,00, perfazendo o total de R$400.235, das quais R$35 foram integralizadas em espécie e R$400.200 com bens imóveis (fazendas) através de Escritura Pública de Conferência de Imóveis.

A cisão parcial da Classe foi realizada a partir da parcela dos imóveis do Fundo, compondo o valor de R$ 84.507, além de R$ 100 referentes aos ativos líquidos do Fundo. Foram cindidas 39.442 cotas, no valor de R$ 84.607.

Além disso, em 18 de dezembro de 2023 foi realizada a 2° emissão de cotas do Fundo pelo valor unitário de R$ 1.000,00, perfazendo o total de R$ 111.338. A integralização foi realizada com Bens Imóveis (fazendas) através da escritura pública de bens imóveis com a conversão pela cota do dia de R$ 2.145,52, conforme boletim de subscrição, representadas por 51.893,25 cotas.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 412.686,01 cotas a R$ 1.707,22 (Em 2024, 412.686,01 cotas a R$ 1.930,05).

12. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rendimentos distribuídos	Rentabilidade sobre Resultado % (*)	Rentabilidade sobre Distribuição % (**)
31 de dezembro de 2025	760.473	1.707	98.200	10,03	30,03
31 de dezembro de 2024	849.122	1.930	153.857	37,88	43,51

(*) A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo foi apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas.
(**) O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota foi apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas.

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

13. Encargos debitados ao Fundo

	2025		2024	
	Valores	Percentual %	Valores	Percentual %
Despesas com taxa de administração	666	0,09%	743	0,09%
Despesas com taxa de gestão	285	0,04%	319	0,04%
Despesas de auditoria e custódia	253	0,04%	336	0,04%
Despesas de consultoria	4.500	0,59%	4.500	0,53%
Despesas legais	936	0,12%	34	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	51	0,01%	51	0,01%
Outras despesas operacionais	1.800	0,24%	5.244	0,62%
	8.491	**1,13%**	**11.227**	**1,32%**
PL médio		**760.473**		**849.122**

14. Tributação

Fundo
Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") e Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio ("FIAGROs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos FIAGROs nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3o da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e Certificado de Depósito Agropecuário - CDA, Warrant Agropecuário - WA, Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio - CDCA, Letra de Crédito do Agronegócio - LCA e Certificado de Recebíveis do Agronegócio – CRA e Cédula de Produto Rural – CPR, relacionados nos incisos IV do art. 3º da referida Lei.

Cotista
Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (FIAGROs) sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FIAGROs cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

15. Demandas judiciais

Em 31 dezembro de 2025, o Fundo possuía ações de natureza cível, que na avaliação dos Administrador e seus consultores jurídicos, apresentávamos riscos abaixo descritos:

A. Desapropriação de imóveis que perfazem uma área total de 302.051,11m². Essa área diz respeito ao Trecho da Fazenda Nossa Senhora do Carmo (3,7227 ha, situado em Goianinha-RN), Trecho da Fazenda Cangaíba (0,6786 ha, situado em Goianinha-RN), Trecho da Fazenda João Duro (7,2153 ha, situado em Tibau do Sul), ambos de propriedade da Exitus Fundo de Investimento Imobiliário, e o Trecho da Fazenda Arizona e Outras = (18,5885 ha, situando em Tibau do Sul), de propriedade da Tavares de Melo Empreendimento S.A., valor da causa em R$ 850, a causa em questão foi classificada como probabilidade de perda em possível.

B. Trata-se de Ação de usucapião promovida pela Autora em face do Exitus FII e outro Réu, em trâmite na Vara Única da Comarca de ITAMBÉ – PE, figurando, no pólo ativo, a SEVERINA MARIA DE LUNA e, no pólo passivo, BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA E

OUTROS CONFINANTES. A Autora pretende instituir usucapião sobre uma área 2,8273 Hectares que confronta com o Imóvel denominado Fazenda Quaty ("Imóvel"), possuidor da matrícula 3.107, perante o Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Itambé – PE, tendo o valor da causa em R$60, com probabilidade de perda em possível.

C. Trata-se de Ação de Constituição de Servidão Administrativa promovida pela Autora em face do EXITUS FIAGRO, em trâmite na Vara Única da Comarca de Pedras de Fogo – PB, figurando, no polo ativo, a GRANDE SERTÃO e, no polo passivo, EXITUS FIAGRO. A Autora pretende instituir servidão Administrativa para implantação de Linha de Transmissão "Linha de Transmissão Garanhuns II – Messias C1, circuito simples, 500 kV, numa faixa de área de uma área de 40,005 h hectares do Imóvel denominado Fazenda Ibura ("Imóvel"), possuidor da matrícula n. 2810, perante o Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Pedras de Fogo – PB, tendo o valor da causa em R$568, com probabilidade de perda em possível.

D. Trata-se de Ação de Constituição de Servidão Administrativa promovida pela Autora em face do EXITUS FIAGRO, em trâmite na Vara Única da Comarca de Integrada de Caaporã - PB, figurando, no polo ativo, a GRANDE SERTÃO e, no polo passivo, EXITUS FIAGRO. A Autora pretende instituir servidão Administrativa para implantação de Linha de Transmissão "Linha de Transmissão Garanhuns II – Messias C1, circuito simples, 500 kV, numa faixa de área de uma área de 2,8237 hectares do Imóvel denominado Fazenda Ibura ("Imóvel"), registrado na matrícula nº 36.791, do Livro nº 02, no Serviço Registral de Imóveis Alhandra/PB, localizado na comarca de Alhandra/PB, tendo o valor da causa em R$46, com probabilidade de perda em possível.

16. Prestadores de serviços

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestor:	Legend WM Gestão de Recursos Ltda.
Distribuidor:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Consultor imobiliário:	Tavares de Melo Empreendimentos S.A.
Controladoria, custodiante, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

17. Partes relacionadas

a. Disponibilidades

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador da Classe e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira da Classe. O saldo em conta corrente da Classe mantido junto ao Banco, no montante de R$ 6.096 (Em 2024, R$ 7.198), se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com parte relacionada

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o total da despesa e o passivo com parte relacionadas estão demonstrados a seguir:

Despesas	Exercício findo em 31/12/2025	Exercício findo em 31/12/2024
Taxa de Administração	**665**	**743**
Taxa de Gestão	**285**	**319**
Taxa de Custódia	**40**	**18**
Taxa de Consultoria	**4.500**	**4.500**

Passivo	Exercício findo em 31/12/2025	Exercício findo em 31/12/2024
Taxa de Administração a pagar	**54**	**57**
Taxa de Gestão a pagar	**23**	**24**
Taxa de Custódia a pagar	**3**	**3**
Taxa de Consultoria a pagar	**375**	**375**

c. Operações compromissadas

Em atendimento à Instrução n° 175/22 da CVM, apresentamos os quadros abaixo contendo informações referentes às operações de compra e venda de operações compromissadas realizadas com Banco Genial S.A, Administrador da Classe:

Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/ total de operações compromissadas	Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do Fundo	Taxa Média contratada/ Taxa SELIC	Parte Relacionada
01/2025	100,00	-	-	Banco Genial S.A.
02/2025	80,00	-	-	Banco Genial S.A.
03/2025	100,00	-	-	Banco Genial S.A.
04/2025	100,00	-	-	Banco Genial S.A.
05/2025	100,00	-	-	Banco Genial S.A.
06/2025	100,00	-	-	Banco Genial S.A.
07/2025	100,00	-	-	Banco Genial S.A.
08/2025	100,00	1,77	0,9678	Banco Genial S.A.
09/2025	100,00	2,63	0,9678	Banco Genial S.A.
10/2025	100,00	1,23	0,9678	Banco Genial S.A.

Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/total de operações compromissadas	Volume médio diário/Patrimônio médio diário do Fundo	Taxa Média contratada/Taxa SELIC	Parte Relacionada
01/2024	100,00	1,07	0,9571	Banco Genial S.A.
02/2024	100,00	1,79	0,9570	Banco Genial S.A.
03/2024	100,00	2,22	0,9563	Banco Genial S.A.
04/2024	100,00	4,95	0,9549	Banco Genial S.A.
05/2024	100,00	8,58	0,9527	Banco Genial S.A.
06/2024	100,00	8,71	0,9519	Banco Genial S.A.
07/2024	100,00	6,92	1,4289	Banco Genial S.A.
08/2024	100,00	3,02	5,5240	Banco Genial S.A.
09/2024	100,00	0,59	3,0409	Banco Genial S.A.
10/2024	100,00	2,45	0,3422	Banco Genial S.A.
11/2024	100,00	2,53	0,9667	Banco Genial S.A.
12/2024	100,00	4,57	0,8985	Banco Genial S.A.

18. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede do Administrador assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC nº 48 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, 39 – Instrumentos Financeiros: Apresentação e 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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 das seguintes hierarquias 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 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 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Títulos públicos federais – LFT	**-**	**10.803**	**-**	**10.803**
Cotas de fundos de investimento	**-**	**380**	**-**	**380**
Propriedades para investimento	**-**	**-**	**675.381**	**675.381**
Total do ativo	**-**	**11.183**	**675.381**	**686.564**

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	**-**	**12.682**	**-**	**12.682**
Cotas de fundos de investimento	**-**	**604**	**-**	**604**
Propriedades para investimento	**-**	**-**	**676.122**	**676.122**
Total do ativo	**-**	**13.286**	**676.122**	**689.408**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

20. Custódia dos títulos da carteira

As cotas de fundos de investimento são escriturais e controladas pelos seus respectivos administradores.

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome da Classe no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil.

Os títulos privados são escriturais e suas custódias encontravam-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 S.A. – Seguimento CETIP.

21. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe não poderá realizar operações com derivativos para qualquer finalidade.

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Administrador não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados à Classe, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor externo, de acordo com as normas vigentes, que determinam, principalmente, que o auditor externo não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses próprios.

23. Comitê de investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram realizadas as seguintes reuniões do Comitê:

Nº	Data	Deliberação	Valor
271	09/01/2025	Antecipação de resultado	10.300
272	10/02/2025	Antecipação de resultado	1.500
273	12/03/2025	Antecipação de resultado	1.500
274	20/03/2025	Antecipação de resultado	9.400
275	09/04/2025	Antecipação de resultado	2.000
276	29/04/2025	Alteração de itens do Regulamento do Fundo	-
277	08/05/2025	Antecipação de resultado	8.000
278	10/06/2025	Antecipação de resultado	6.700
279	11/06/2025	Amortização	11.567
280	10/07/2025	Antecipação de resultado	1.500
281	11/08/2025	Antecipação de resultado	16.800
282	05/09/2025	Antecipação de resultado	17.500
283	10/10/2025	Antecipação de resultado	2.500
284	11/11/2025	Antecipação de resultado	19.000
285	01/12/2025	Amortização	15.000
286	10/12/2025	Antecipação de resultado	1.500
		Total	**124.767**

24. Alterações Estatutárias

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, realizada em 29 de maio de 2025, foi deliberado: (i) a apreciação e aprovação das demonstrações financeiras da Classe referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; (ii) a alteração dos quóruns da Assembleia Geral de Cotistas para determinadas matérias relevantes, incluindo substituição de prestadores de serviços essenciais, alteração do regulamento, reorganizações societárias, liquidação do Fundo e atos que configurem potencial conflito de interesses; (iii) a alteração dos quóruns da Assembleia Especial de Cotistas da classe única para matérias específicas, incluindo alterações de mercado de negociação, demonstrações contábeis da classe, reorganizações, amortizações e substituição de consultor imobiliário; (iv) a inclusão de novo dispositivo no regulamento para prever que matérias não listadas observarão o quórum de maioria das cotas presentes; (v) a reformulação da Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados, em conformidade com o Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2025/CVM/SSE/SNC, estabelecendo a distribuição com base no lucro contábil apurado pelo regime de competência; (vi) a alteração do quórum de aprovação do Comitê de Investimentos para emissão de novas cotas e/ou criação de novas classes; (vii) a consolidação da nova versão do Regulamento da Classe; (viii) a indicação de candidatos a membros do Comitê de

Investimentos; (ix) a eleição dos membros e suplentes do Comitê de Investimentos; e (x) a homologação dos Representantes das Famílias, nos termos do Acordo de Cotistas.

Em Assembleia Especial de Cotistas da Classe Única, realizada em 27 de junho de 2025, foi deliberada: (i) a aprovação da amortização parcial das cotas da classe única do Fundo, no valor bruto de R$ 11.567, com base no valor de mercado das cotas apurado na data da conversão, a ser paga aos cotistas até o terceiro dia útil subsequente, de forma proporcional à participação de cada cotista.

Conforme Assembleia Especial Extraordinária realizada em 19 de julho de 2024, foi deliberada a amortização parcial das cotas da classe única do Fundo, no valor bruto de R$ 39.972, com base no valor de mercado das cotas apurado no dia 19 de julho ("Data da Conversão"), sendo certo que os valores da amortização serão revertidos aos Cotistas até o 2º (segundo) dia útil subsequente à Data da Conversão, observada a proporcionalidade da participação de cada Cotista na classe única do Fundo, em conformidade com o proposto pelo Comitê da Classe do Fundo, na Reunião realizada em 04 de julho de 2024 ("Reunião do Comitê de Investimento"), na forma do Anexo I à presente ata, nos termos do Artigo 11, item (vii), do Anexo do Regulamento vigente do Fundo.

Conforme Ata da Assembleia Especial Extraordinária realizada em 09 de fevereiro de 2024, foi deliberada a alteração do Artigo 6.8 do Anexo do Regulamento do Fundo para prever que as cotas do Fundo somente poderão ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos e restrições da Regulação.

Em Instrumento Particular do Administrador de 21 de fevereiro de 2024, foram avaliados os seguintes pontos:

I. Em 31 de março de 2023, foi enviado para os cotistas do Fundo, a Consulta Formal de Voto para Assembleia Geral Ordinária do Fundo, realizada em 02 de maio de 2023 ("Assembleia"), sendo certo que, o documento em referência foi substituído por nova Consulta Formal de Voto, enviada em 10 de abril de 2023 ("Nova Consulta Formal"), a qual incluiu novos itens nas matérias das ordens do dia e tornou a Assembleia em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

II. Por um equívoco, na ata da Assembleia não constaram as matérias das ordens do dia referentes aos itens (i), (iii) e (iv) da Consulta Formal de Voto para Assembleia, quais sejam: (a) a indicação pelas composições de grupos de Cotistas, (b) a eleição dos membros para compor o Comitê de Investimentos do Fundo, e seus suplentes, e (c) a Homologação dos Representantes das Famílias, na forma estipulada no Acordo de Cotistas. Desta forma, o Administrador, vem, por meio deste instrumento:

    a) Rerratificar a ata da Assembleia, de modo a fazer constar as deliberações dos Cotistas acerca dos itens (i), (iii) e (iv) da Nova Consulta Formal, sendo certo que a ata em referência passará a vigorar com a redação do Anexo I deste instrumento.

    b) Informar que os efeitos deste instrumento irão retroagir ao dia de realização da Assembleia.

25. Informações adicionais

a. Resolução CVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrou em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

b. Lei nº 14.754

A Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, manteve a isenção de Imposto de Renda para rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e Fundos de Investimento nas Cadeiras Produtivas Agroindustriais (FIAGROs), alterando a regra de isenção dos FIIs e dos FIAGROs de, no mínimo, 50 cotistas pessoas físicas para, no mínimo, 100 cotistas pessoas físicas. O fundo de investimento já constituído em 31 de dezembro de 2023 teve prazo até o dia 30 de junho de 2024 para enquadramento no novo mínimo estabelecido.

26. Eventos subsequentes

Até a emissão dessas demonstrações financeiras, foram realizadas as seguintes reuniões do Comitê:

Nº	Data	Deliberação	Valor
287	06/01/2026	Antecipação de resultado	7.000
288	09/02/2026	Antecipação de resultado	1.500
289	09/02/2026	Deliberar sobre itens do Regulamento	-
290	09/03/2025	Antecipação de resultado	1.500

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC-RJ097090/O-4