Fundo de Investimento Imobiliário F2ZZ Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário F2ZZ)

CNPJ nº 30.178.506/0001-56

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda – CNPJ no 22.610.500/0001-88)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263H1-004-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário F2ZZ Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário F2ZZ)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis Fundo de Investimento Imobiliário F2ZZ Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem a 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário F2ZZ Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Propriedades para Investimento e Imóveis mantidos para Venda

(Conforme Notas Explicativas nº 7 e nº 8)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R$ 103.588 mil, o equivalente a 94,91 % de seu patrimônio líquido investido em imóveis. A Administradora avalia anualmente o custo para imóveis destinados a venda e a valor justo para propriedades de investimento, baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo. Em nosso julgamento, consideramos a avaliação do valor justo para as propriedades para investimento e do valor recuperável para os imóveis destinados para venda, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão dos laudos. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e comparativo de dados de mercado; **(c)** avaliação da perda por redução ao valor recuperável, para os imóveis destinados a venda; **(iii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis para avaliação da existência; **(iv)** exame da liquidação financeira das transações ocorridas no exercício; **(v)** validação do contrato de permuta firmado no exercício; **(vi)** recálculo dos contratos para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo, para a apuração e mensuração do investimento em propriedade para investimento e em imóveis mantidos para venda e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável dentro das prerrogativas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.
Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e

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

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 31 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador CRC 1RJ-109.628/O-0

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO F2ZZ RESPONSABILIDADE LIMITADA (ANTERIORMENTE DENOMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO F2ZZ)
CNPJ: 30.178.506/0001-56

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**18.158**	**16,63**	**18.841**	**17,95**
Caixa e equivalentes de caixa	**431**	**0,39**	**1.542**	**1,47**
Disponibilidades	**-**	**-**	**1**	**-**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	-	-	1	-
Cotas de fundos de investimento	**431**	**0,39**	**1.541**	**1,47**
Beyond Soberano Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos De Investimento Ren	431	0,39	1.541	1,47
Ativos de natureza imobiliária	**15.336**	**14,05**	**16.283**	**15,51**
Certificado de recebíveis imobiliário	**-**	**-**	**4.165**	**3,97**
Leverage Companhia Securitizadora	-	-	2.102	2,00
Opea Securitizadora S.A	-	-	1.822	1,74
Virgo Companhia de Securitização	-	-	241	0,23
Cotas de fundos imobiliários	**2.181**	**2,00**	**2.133**	**2,03**
Riza Arctium Real Estate F.I.I	1.311	1,20	1.280	1,22
Mirante Realty Recebíveis Imobiliários F.I.I	870	0,80	853	0,81
Imóveis	**13.155**	**12,05**	**9.985**	**9,51**
Imóveis mantidos para venda	13.155	12,05	9.985	9,51
Outros valores e bens	**2.391**	**2,19**	**1.016**	**0,97**
Outros valores a receber	**2.391**	**2,19**	**1.016**	**0,97**
Alugueis a receber	900	0,82	940	0,90
Outros créditos	1.491	1,37	76	0,07
Não circulante	**91.024**	**83,40**	**86.137**	**82,07**
Ativos de natureza imobiliária	**91.024**	**83,40**	**86.137**	**82,07**
Investimentos em SPE	**591**	**0,54**	**596**	**0,57**
Brasil Continental Gestão e Empreendimento Ltda.	591	0,54	596	0,57
Imóveis	**90.433**	**82,86**	**85.541**	**81,50**
Imóveis mantidos para renda	90.433	82,86	85.541	81,50
Total do ativo	**109.182**	**100,03**	**104.978**	**100,02**
Passivo				
Circulante	**42**	**0,03**	**15**	**0,02**
Valores a pagar	**42**	**0,03**	**15**	**0,02**
Serviços de auditoria	24	0,02	-	0,01
Taxa de administração (*)	4	-	4	-
Taxa de gestão (*)	14	0,01	11	0,01
Total do passivo	**42**	**0,03**	**15**	**0,02**
Patrimônio líquido	**109.140**	**100,00**	**104.963**	**100,00**
Capital Social	4.584	4,20	4.584	4,37
(-) Amortização de Cotas	(14.542)	(13,32)	(14.542)	(13,85)
Lucros acumulados	119.098	109,12	114.921	109,49
Total do passivo e do patrimônio líquido	**109.182**	**100,03**	**104.978**	**100,02**

(*) Operações com partes relacionadas

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO F2ZZ RESPONSABILIDADE LIMITADA (ANTERIORMENTE DENOMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO F2ZZ)
CNPJ: 30.178.506/0001-56

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

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

Composição do resultado do exercício	31/12/2025	31/12/2024
Resultados	**17.011**	**26.998**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**16.909**	**26.835**
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	144	225
Receita de dividendos	182	124
Receita de aluguéis	10.762	9.639
Resultado com cotas de fundos imobiliários	187	-
Resultado com SPEs	(5)	(166)
Resultado na venda de imóveis	569	-
Resultado com ajuste a valor justo em propriedades para investimento	4.869	-
Outros resultados	201	17.013
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**102**	**153**
Cotas de Fundos de investimento	102	153
Despesas	**(1.897)**	**(2.021)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária	**(444)**	**(1.643)**
Manutenção e conservação de imóveis	(260)	(58)
Despesas tributárias	(146)	(25)
Despesas condominiais	(38)	(22)
Resultado com ajuste a valor recuperável - imóveis para venda	-	(1.334)
Resultado com cotas de fundos imobiliários	-	(165)
Correção de contratos diversos	-	(39)
Despesas de serviços técnicos especializados	**(1.178)**	**(69)**
Assessoria técnica	(720)	-
Comissões e corretagens	(322)	(2)
Auditoria e custódia	(65)	(28)
Consultoria jurídica	(38)	(19)
Serviços de avaliação	(33)	(20)
Despesas da Administração e Gestão	**(195)**	**(278)**
Gestão	(152)	(133)
Administração	(43)	(145)
Demais despesas	**(80)**	**(31)**
Despesas com cartório	(43)	(8)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
Outras despesas	(10)	-
Publicações e correspondências	(3)	-
Taxa ANBIMA	(4)	(3)
Resultado líquido no exercício	**15.114**	**24.967**
Quantidade de cotas	*1.148,2779*	*1.148,2779*
Lucro por cota - valor em R$	*13.162,11*	*8.284,06*
Lucro em R$ (Ocultar esta linha)	15.113.762,21	24.967.612,96

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO F2ZZ RESPONSABILIDADE LIMITADA (ANTERIORMENTE DENOMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO F2ZZ)

CNPJ: 30.178.506/0001-56

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023	**4.584**	**(14.542)**	**93.269**	**83.311**
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(3.315)	**(3.315)**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	24.967	**24.967**
Em 31 de dezembro de 2024	**4.584**	**(14.542)**	**114.921**	**104.963**
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(10.937)	**(10.937)**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	15.114	**15.114**
Em 31 de dezembro de 2025	**4.584**	**(14.542)**	**119.098**	**109.140**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO F2ZZ RESPONSABILIDADE LIMITADA (ANTERIORMENTE DENOMINADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO F2ZZ)
CNPJ: 30.178.506/0001-56

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com equivalentes de caixa	102	153
(+) Dividendos recebidos	321	124
(+) Juros de CRI	58	-
(+) Receita de aluguéis	10.800	8.700
(-) Consultoria jurídica	(38)	(19)
(-) Taxa CVM	(20)	(20)
(-) Assessoria técnica	(720)	-
(-) Taxa de gestão	(149)	(132)
(-) Taxa CETIP	(17)	(20)
(-) Auditoria	(24)	(8)
(-) Taxa de administração	(44)	(150)
(-) Despesas financeiras e bancárias	(2)	-
(-) Comissões e corretagens	(320)	(2)
(-) Administração predial	(37)	(22)
(-) Manutenção de imóveis	(237)	(57)
(-) Despesa com condomínio	-	-
(-) Despesas com pagamentos de impostos	(176)	(25)
(-) Serviços de avaliações e laudos	(33)	(20)
(-) Despesa com certificado digital	-	(1)
(-) Depósitos judiciais	-	(76)
(-) Taxa de implantação	(7)	-
(-) Despesas cartorárias	(43)	(8)
(-) Outras despesas por contratos de compra e venda de imóveis	-	(877)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(4)	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	**9.410**	**7.537**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Compra de cotas de fundos de investimento	-	(1.477)
(+) Venda de cotas de fundos de investimento	-	28
(-) Compra de certificado de recebíveis imobiliários	(3.013)	(6.652)
(+) Amortização de certificado de recebíveis imobiliários	81	
(+) Venda de certificado de recebíveis imobiliários	7.185	5.141
(-) Construção/retrofit de imóveis para renda	(3.837)	(139)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**416**	**(3.099)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(10.937)	(3.315)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(10.937)**	**(3.315)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(1.111)**	**1.123**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.542	419
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	431	1.542
Variação no caixa e equivalentes	**(1.111)**	**1.123**

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário F2ZZ Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 29 de dezembro de 2017 e iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo Indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores Qualificados. O Fundo tem como objetivo de investimento Investir em Ativos Imobiliários e Outros Ativos.

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em moeda corrente nacional (real), aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e Resolução 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

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

a) Uso de estimativas e julgamentos

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas nas Notas Explicativas nº 6, nº 7 e nº 8.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

d) Caixa e equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento”.

e) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

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

(ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda (*time sharing*) e que não se trata de propriedades para investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

(iii) Propriedades para investimento

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

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento”.

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

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

(iv) Propriedades mantidas para venda

Os imóveis mantidos com a finalidade de venda são inicialmente reconhecidos pelo seu custo acrescido de impostos não recuperáveis sobre a compra, depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos e acrescido dos custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessárias para a finalidade pretendida.

A administração faz a mensuração das propriedades mantidas para venda pelo menor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o

reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

g) Outros ativos e passivos

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

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

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

h) Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	-
Beyond Soberano F.I.C. F.I.R.F. Referenciado DI (*)	1,3317	325.018,5705	431
Total		**325.018,5705**	**431**

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

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	1
Beyond Soberano F.I.C. F.I.R.F. Referenciado DI (*)	1,1672	1.325.639,0282	1.541

Total	**1.325.639,0282**	**1.542**

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

- **Beyond Soberano F.I.C. F.I.R.F. Referenciado DI (CNPJ: 50.628.101/0001-80)**

O Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI (“Beyond”) foi constituído em 10 de maio de 2023 e iniciou suas atividades em 14 de julho de 2023, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de fundos de investimento e/ou fundo de investimento em cotas de fundos de investimentos, que possuam relacionamento com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda e Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., ou por empresas a elas ligadas, incluindo clientes, pessoas naturais ou jurídica, destinados a investidores em geral, assim definidos na regulamentação em vigor da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Beyond tem como objetivo de investimento atuar no sentido de propiciar aos seus cotistas valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% (cem por cento) de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil.

Em 27 de junho de 2025, a auditoria independente contratada para auditar as demonstrações contábeis do Beyond Soberano F.I.C. F.I.R.F. Referenciado DI emitiu relatório sem modificação de opinião referente a 31 de março de 2025, exercício social do Beyond.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza imobiliária

A seguir apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

- **Certificado de recebíveis imobiliários ("CRIs")**

31/12/2024

Títulos para negociação	Natureza	Quantidade	Valor Justo	Faixas de vencimento		
				Até 365 dias	Acima de 365 dias	Sem vencimento
Certificado de recebíveis imobiliários	Privada	4.701	4.165	106	4.059	-
Total		**4.701**	**4.165**	**106**	**4.059**	**-**

Não há posição de ativos financeiros de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2025.

Não foram constituídas provisões para perdas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Apresentamos a seguir as informações adicionais específicas sobre os certificados de recebíveis imobiliários, de acordo com a instrução CVM nº 516/11:

2024

Emissor	Código	Rating	Data de vencimento	Tipo de lastro (*)	Garantias (*)	Quantidade	Valor contábil
Opea Securitizadora S/A	23K0237238	Não informado	22/05/2028	Nota Comercial	(iv), (xi), (xv), (ii)	239	215
Opea Securitizadora S/A	23K0237238	Não informado	22/05/2028	Nota Comercial	(iv), (xi), (xv), (ii)	7	7
Opea Securitizadora S/A	23C1288904	Não informado	23/05/2025	Debenture	(iv), (ii), (i)	218	106
Leverage Companhia Securitizadora	24K1302245	Não informado	10/10/2028	Nota Comercial	(xv), (xiii), (ii), (x), (xiv)	2.082	2.102
Virgo Companhia de Securitização	23L2290714	Não informado	13/12/2038	Nota Comercial	(i, ii, iv)	290	241
Opea Securitizadora S/A	23K2348010	Não informado	26/11/2029	Debenture	(iv), (xi), (ii), (i)	5	4
Opea Securitizadora S/A	24H2277797	Não informado	28/06/2028	Nota Comercial	(xi), (xvii), (xv), (ii)	500	484
Opea Securitizadora S/A	23K2348010	Não informado	26/11/2029	Debenture	(iv), (xi), (ii), (i)	1.360	1.006
Total						**4.701**	**4.165**

Garantias

(i) Fiança
(ii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios / recebíveis
(iii) Alienação Fiduciária de Ações
(iv) Alienação Fiduciária de Quotas
(v) Fundo de Reserva
(vi) Fundo de Obras
(vii) Fundo de Juros

(viii) Fundo de Liquidez
(ix) Coobrigação
(x) Fundo
(xi) Alienação Fiduciária de Imóvel
(xii) Hipoteca de Imóvel
(xiii) Cessão fiduciária de Conta Vinculada
(xiv) Seguro
(xv) Aval
(xvi) Crédito imobiliário
(xvii) Alienação fiduciária de outros

Os certificados de recebíveis imobiliários foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

O investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve uma série de riscos que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à emissora, ao(s) devedor(es) dos créditos imobiliários e aos próprios CRI objeto da emissão.

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs")

Descrição	**2025**	**2024**
Saldo inicial	**4.165**	**2.429**
Aquisições	3.097	6.652
Vendas	(7.491)	(5.141)
Amortizações	81	-
Rendas	144	225
Saldo final	**-**	**4.165**

- **Cotas de fundos imobiliários**

Cotas de fundos imobiliários em 31/12/2025	**Quantidade**	**Preço unitário**	**Valor em 2025**
Riza Arctium Real Estate F.I.I.	14.812,0000	99,75	1.311
Mirante Realty Recebíveis Imobiliários F.I.I.	8.503,4245	99,02	870
Total	**23.315,42**	**198,77**	**2.181**

Cotas de fundos imobiliários em 31/12/2024	Quantidade	Preço unitário	Valor em 2024
Riza Arctium Real Estate F.I.I.	14.812,0000	86,39	1.280
Mirante Realty Recebíveis Imobiliários F.I.I.	8.423,6274	101,35	853
Total	**23.235,6274**	**187,74**	**2.133**

- **Riza Arctium Real Estate F.I.I. (CNPJ: 28.267.696/0001-36)**

O Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado Yaguara Capital High Yield Fundo de Investimento Imobiliário ("Riza Arctium"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, destinado a investidores em geral, e iniciou suas atividades em 22 de maio de 2019, com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do Fundo é rentabilizar o investimento realizado pelos cotistas no Fundo, por meio da aquisição de direitos reais sobre imóveis ou da subscrição/aquisição de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário. O Riza Arctium poderá investir nos seguintes Ativos Imobiliários: (i) aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana, provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície; (ii) ações, debêntures, bónus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas.

Em 29 de setembro de 2025, a auditoria independente contratada para auditar as demonstrações contábeis do Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário emitiu relatório sem modificação de opinião referente a 30 de junho de 2025, exercício social do Riza Arctium.

- **Mirante Realty Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 41.251.371/0001-23)**

O Mirante Realty Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Mirante Realty"), é uma comunhão de recursos sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Foi constituído em 17 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 25 de janeiro de 2022. O objetivo do Mirante Realty é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes ao seu Patrimônio Líquido preponderantemente em: i) No mínimo 70% (setenta por cento) e até 100% (cem por cento) em Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei 8.668/93 e da Instrução CVM nº 414 ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública devidamente registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e ii) No mínimo 0% (zero por cento) e até 30% (trinta por cento) em ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja a realização de investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis, visando o desenvolvimento, implementação e edificação de empreendimentos imobiliários; e iii) No mínimo 0% (zero por cento) e até 5% (cinco por cento) em outros Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, exclusivamente para fins de manutenção e liquidez mínima no Mirante Realty.

Em 17 de março de 2026, a auditoria independente contratada para auditar as demonstrações contábeis do Mirante Realty emitiu relatório sem modificação de opinião referente a 31 de dezembro de 2025, exercício social do Mirante Realty.

6. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs")

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

Investimentos	Saldo em 31/12/2024	Recebimento de dividendos	Resultado com equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2025
Brasil Continental Gestão e Empreendimento Ltda.	596	-	(5)	591

Investimentos	Saldo em 31/12/2023	Recebimento de dividendos	Resultado com equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2024
Brasil Continental Gestão e Empreendimento Ltda.	762	-	(166)	596

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui 1.508 (mil, quinhentas e oito) ações da Brasil Continental Gestão e Empreendimento Ltda. ("Companhia Investida") pelo montante de R$ 591 (R$ 596 em 2024).

O Fundo possui 93,78% da Companhia. Segue a seguir a demonstração de certos dados financeiros da Empresa Investida e do cálculo da equivalência patrimonial:

Dados da investida	31/12/2025
1. Total dos ativos	641
2. Total dos passivos	10
3. Total dos passivos e do patrimônio líquido	641
4. Total do patrimônio líquido (PL) - item 3 menos item 2 (*)	631
5. Percentual de participação do Fundo no PL dessa investida	93,78%
6. Valor do investimento equivalido no Fundo item 4 * pelo item 5	**591**

7. Propriedades para investimento

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

Propriedades para investimentos	2025	2024
Barra do Bugres	30.144	28.514
Pirapozinho	60.289	57.027
Total	**90.433**	**85.541**

- **Barra do Bugres**

Fazenda localizada na Rod MT 247 Barra a Lambari D`Oeste Km 06 vic à esquerda denominada Rio Branco localizada no município de Barra do Bugres contendo 12,5 hectares ou 125.000,00 m² cadastrado no INCRA sob nº 950122038288-7. Município brasileiro do estado de Mato Grosso, localiza-se a 15º04'21" de latitude sul e a 57º10'52" de longitude oeste e está a 171 m de altitude. Possui uma área de 7.186,78 km² e sua população foi estimada em 34 966 habitantes, conforme dados do IBGE de 2019.

O terreno possui matrícula nº 22.180, Livro 2 – Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Bugres – MT.

Em 31 de dezembro de 2025 a propriedade foi avaliada em R$ 30.144, conforme metodologia descrita na Nota Explicativa nº 7.1.

- **Pirapozinho**

Fazenda localizada na Rod Assis Chateaubriand, Km 476 denominada Fazenda Pirapo-Santo-Anastácio, município de Pirapozinho contendo 12,34 hectares ou 123.400,00 m² cadastrado no INCRA sob nº 626.155.000.710-0. Município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 22º16'31" sul e a uma longitude 51º30'00" oeste, estando a uma altitude de 487 metros. Sua população estimada em 2010 era de 24.718 habitantes. A cidade possui uma área de 482,28 km².

O terreno possuí matrícula nº 17.754, Livro 2 – Registro de Imóveis da Comarca de Pirapozinho – SP.

Em 31 de dezembro de 2025, a propriedade foi avaliada em R$ 60.289, conforme metodologia descrita na Nota Explicativa nº 7.1.

7.1 Método de determinação do valor justo

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

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

A UHY Bendoraytes e Cia ("Avaliadora"), estabelecida na Av. João Cabral de Mello Neto, 850, East Tower, Grupo 1301 – Rio de Janeiro - Brasil, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de 31 de outubro de 2025.

A Avaliadora adotou o método da renda capitalizada que se aplica especialmente a ativos geradores de fluxo de caixa previsível. A projeção de receita foi elaborada com base nas condições dos contratos de locação dos imóveis

A renda foi projetada ao longo de um horizonte de dez anos e dois meses, com crescimento anual compatível com as expectativas inflacionárias e com a evolução histórica dos aluguéis na área de influência do imóvel. Após esse período, considerou-se um crescimento residual estável, coerente com a taxa de longo prazo da economia, para fins de cálculo da perpetuidade.

8. Imóveis mantidos para venda

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui os seguintes imóveis em carteira com a finalidade de venda:

Imóvel	Matrícula	Data de aquisição	Valor de custo	Saldo em 31/12/2024	Custos (*)	Compra	Valor de Venda	Lucro na venda	Saldo em 31/12/2025
Fazenda Bandeirantes	15.243	25/09/2023	4.846	4.846	-	-	(5.415)	569	-
Residencia Presidente Prudente	28.172	31/01/2025	4.000	-	80	4.000	-	-	4.080
Presidente Prudente	9.408	17/07/2023	5.139	5.139	3.936	-	-	-	9.075
Total			**9.985**	**9.985**	**4.016**	**4.000**	**(5.415)**	**569**	**13.155**

Imóvel	Matrícula	Data de aquisição	Valor de custo	Saldo em 31/12/2023	Custos (*)	Impairment	Saldo em 31/12/2024
Fazenda Bandeirantes	15.243	25/09/2023	4.846	5.100	-	(254)	4.846
Presidente Prudente	28.172	17/07/2023	5.139	6.022	197	(1.080)	5.139
Total			**9.985**	**11.122**	**197**	**(1.334)**	**9.985**

(*) Custos financeiros que geraram benefício econômico futuro ao imóvel, tais como, reformas, retrofit, etc.

- **Fazenda Bandeirantes**

A Fazenda Bandeirantes, localizada em Presidente Epitácio, estado de São Paulo. O Imóvel em estudo encontra-se devidamente cadastrado no Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Epitácio/SP, sob a matrícula nº 15.243. Possui Código INCRA/SNCR nº 9501065217106 foi adquirida pelo Fundo no corrente exercício pelo montante de R$ 4.846. A Fazenda foi vendida em 31 de janeiro de 2025 em contrato de permuta pela Residência Presidente Prudente pelo valor total de R$ 5.415.

- **Presidente Prudente**

Casa localizada no Condomínio Jardim Morumbi - Presidente Prudente/SP à Rua José de Sales Macuco, 215, estado de São Paulo – SP. Área Terreno: 1.840,00 m²; e Área Construída: 960,95 m², objeto da matrícula 9.408 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, SP O valor de aquisição foi de R$ 5.000.

- **Residência Presidente Prudente**

Imóvel objeto da matrícula 28.172 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, SP. Conforme Av.2 da referida matrícula, sobre o referido imóvel foi edificada uma residência, com área de 416,30m2, que recebeu o número 115 da Rua Dr. José de Salles Macuco. O Imóvel encontra-se cadastrado perante a Prefeitura Municipal sob no 30.1.3.1206.00111.0101. A negociação foi a permuta da Fazenda Bandeirantes no valor nominal R$ 4.000.

a) Mensuração dos ativos e avaliação do valor de recuperabilidade

Os imóveis do fundo estão mensurados pelo valor de custo de aquisição acrescidos dos gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Adicionalmente, foi feito um estudo do valor recuperável através de determinações qualitativas e quantitativas para que esse valor seja comparado ao contábil para avaliações se haveria possibilidade de redução do saldo.

A metodologia empregada pela avaliadora para identificar o valor recuperável, é de comparativo de dados de mercado, baseando seus procedimentos nas normas na ABNT 14653, sendo considerado este o melhor para este tipo de carteira, visto que, traz informações de mercado presentes no momento da avaliação.

A avaliação foi feita pela UHY Bendoraytes e CIA que está presente no mercado de Avaliação de Imóveis e é reconhecida mundialmente por sua abordagem precisa e pela excelência em serviços de auditoria, impostos, consultoria e riscos, com profissionais experientes que, através de sua expertise local e internacional, compartilham conhecimentos essenciais ao desenvolvimento do potencial de cada cliente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve ajuste pelo valor de recuperabilidade nos imóveis (R$ 1.334 em 2024).

9. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o total das receitas com aluguéis no montante de R$ 10.762 (R$ 9.639 em 2024), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Receita de aluguéis".

10. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	431	-	-	431
Cotas de fundos imobiliários	2.181	-	-	2.181
Investimentos em SPEs	-	-	591	591
Propriedade para Investimento	-	-	90.433	90.433

Total do ativo:	2.612	-	91.024	93.636

11. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

12. Patrimônio líquido

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

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 109.141, representado pelo montante de 1.148,2779 cotas pelo valor unitário de R$ 95.047,1825 cada. (R$ 104.963 em 2024, representado pelo montante de 1.148,2779 cotas, pelo valor unitário de R$ 91.409,3545 cada).

13. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Rentabilidade Teórica (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	95.047,18	3,98	14,40	102.683
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	91.409,35	25,99	31,03	85.391

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

14. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

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

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

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

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

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

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

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

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

comprovado erro ou má-fé de sua parte.

15. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o valor patrimonial das cotas, valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação, valor de mercado das cotas já emitidas ou outra metodologia definida em assembleia.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, os cotistas poderão ter direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo. As cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, integralizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve emissão de novas cotas

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

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

c) Negociação das cotas

Observadas as restrições aplicáveis na legislação e regulamentação pertinentes ao Fundo e às espécies de ofertas públicas de distribuição de Cotas, as Cotas emitidas pelo Fundo, depois de estarem integralizadas, poderão ser registradas para negociação no Mercado Secundário.

16. Prestação de serviços e custódia

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

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

c) As cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

17. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,27% (vinte e sete centésimos por cento) ao ano à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 19 (dezenove mil reais), até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente e tem seu provisionamento diário.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 43 (R$ 145 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ 152 (R$ 133 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

- **Demais taxas**

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa de 0,001% com base em Patrimônio Líquido do Fundo. O pagamento será realizado de forma anual. Observado o mínimo mensal de R$ 1 (mil reais).

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

18. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 14. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na Nota Explicativa nº 17.

b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 4. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na Nota Explicativa nº 17.

19. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

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

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

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

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

20. Distribuição de resultados

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

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

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 15º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

Segue a seguir a apresentação dos lucros auferidos pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o montante distribuído aos cotistas:

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2025	2024
Ativos imobiliários		
(+) Receita de venda de imóveis em estoque	-	-
Resultado líquido de imóveis em estoque	**-**	**-**
Propriedades para investimento		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	10.800	8.700
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(257)	-
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(20)	12
Resultado líquido de imóveis para renda	**10.523**	**8.712**
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	58	209
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	128	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	152
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**186**	**361**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	101	107
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**101**	**107**
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(199)	(279)
(-) Auditoria independente	(24)	(8)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(38)	(44)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		(2)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(38)	(95)
(-) Despesas de avaliações obrigatórias	(33)	(20)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(43)	(8)
(+/-) Outras receitas/despesas	(783)	(3)
Total de outras receitas/despesas	**(1.158)**	**(459)**
Resultado financeiro líquido	**9.651**	**8.722**
Resultado financeiro líquido acumulado	**9.651**	**8.722**
95% do resultado financeiro líquido acumulado	**9.168**	**8.286**
Rendimentos declarados	**10.937**	**8.286**
(-) Rendimentos pagos no exercício	(10.937)	(3.315)
Rendimento líquido a pagar remanescente	**-**	**4.971**
% de distribuição sobre o resultado financeiro	**119,29%**	**38,01%**

O montante de R$ 3.315 pago no exercício se refere ao 1º semestre de 2024 (período de 01/01/2024 a 30/06/2024), momento em que o Fundo havia auferido resultado financeiro

acumulado de R$ 3.453. O valor pago representava um total de 96% sobre o resultado total auferido naquela ocasião.

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 09 de janeiro de 2025 deliberou e aprovou a não distribuição semestral de 95% dos rendimentos do Fundo, conforme exigido pela Lei 8.668 de junho de 1993, referente ao período de 01/07/2024 até 31/12/2024, com o propósito de reinvestir este montante em ativos imobiliários. Ainda que exigido por lei, a referida deliberação foi tomada com base na validade regulamentar estipulada no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/ nº 1/2014.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo distribuiu o montante de R$ 10.937.

21. Política de divulgação de informações

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

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

22. Demandas judiciais

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

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thorton Auditores

Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

24. Alterações estatutárias

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 09 de janeiro de 2025 deliberou e aprovou:

a não distribuição semestral de 95% dos rendimentos do Fundo, conforme exigido pela Lei 8.668 de junho de 1993, referente ao período de 01/07/2024 até 31/12/2024, com o propósito de reinvestir este montante em ativos imobiliários. Ainda que exigido por lei, a referida deliberação foi tomada com base na validade regulamentar estipulada no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/ nº 1/2014.

Em 19 de março de 2025 a assembleia geral de cotistas deliberou e aprovou:

(a) a 2ª (segunda) Emissão de cotas de Classe Única - Subclasse Única da Únicaº série do Fundo, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) para cada cota, totalizando o montante de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Emissão” “2ª Emissão de Cotas”), nos termos do Regulamento do Fundo, observadas as principais características indicadas no suplemento constante do Anexo II a presente ata, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 ”, respectivamente), e integralizada em moeda corrente nacional (“Oferta”);

(b) Alterar o prazo de pagamento de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas para o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do período de apuração de resultados, de modo que o parágrafo terceiro do artigo 56 do Regulamento passará a vigorar com a seguinte redação:

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, será no 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota

Aprovar a alteração e consolidação do Regulamento, para refletir a deliberação (b) acima, passando a nova versão do Regulamento vigorar nos termos do Anexo II a esta ata a partir de 21 de março de 2025.

25. Eventos subsequentes

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 02 de janeiro de 2026 deliberou e aprovou a 2ª (segunda) Emissão de cotas de Classe Única - Subclasse Única da Únicaº série do Fundo, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) para cada cota, totalizando o montante de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Emissão” “2ª Emissão de Cotas”), nos termos do Regulamento do Fundo, observadas as principais características indicadas no suplemento constante do Anexo II a presente ata, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 ”, respectivamente), e integralizada em moeda corrente nacional (“Oferta”);

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

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