IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.498.758/0001-74

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

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente Sobre as Demonstrações Financeiras	3
Balanço Patrimonial	8
Demonstração do Resultado do Exercício	9
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	10
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	11
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	12

BGM AUDITORES INDEPENDENTES
Rua Luigi Galvani, 42 – 3º. Andar
Conjunto 35 – Cidade Monções
São Paulo – CEP:.04575-020 - SP

Central: Tel.: (11) 94511-1709
Internet: www.bgmauditores.com.br

Relatório do Auditor Independente Sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e administradores do
IC Loteamentos e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do IC Loteamentos e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do IC Loteamentos e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e 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 do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar cada assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em Cotas de Fundos de Investimento em Participações

O Fundo possuía investimentos em cotas de Fundos de Investimentos em Participações que totalizavam R$ 133.563 mil, representando 61,35% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento em participações foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como Nossa Auditoria Conduziu o Assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas do fundo investido, a verificação dos extratos dos administradores dos fundos investidos para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelos administradores dos fundos investidos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento em participações, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimentos em Sociedade de Propósito Específico (SPE)

O Fundo possuía investimentos em ações de sociedade de propósito específico (“SPEs”) que totalizavam R$ 68.836 mil, representando 31,62% do patrimônio líquido do Fundo e foram registradas pelo método de equivalência patrimonial. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em sociedades de propósito específico foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como Nossa Auditoria Conduziu o Assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o recálculo de equivalência patrimonial, verificação dos atos societários e contratos sociais e verificação das demonstrações financeiras das holdings e sociedade de propósito específico. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados e resumidos acima, consideramos aceitáveis as premissas adotadas pela Administradora do Fundo e consequentemente os saldos do investimento em ações de companhias fechadas, no que diz respeito a mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração e da Governança pelas Demonstrações Financeiras

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

ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do Regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.

- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.

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

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

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

São Paulo, 31 de março de 2026

BGM Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2SP047233/O-0



Aquiles Bergamini
Contador CRC 1SP156763/O-0

IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 38.498.758/0001-74

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

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

	2025		2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**162.411**	**74,60**	**158.129**	**72,72**
Caixa e equivalentes de caixa	**11**	**0,01**	**16**	**0,01**
Disponibilidades	**11**	**0,01**	**16**	**0,01**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	11	0,01	16	0,01
Ativos de natureza imobiliária	**28.487**	**13,09**	**24.458**	**11,25**
Certificado de recebíveis imobiliário	**28.487**	**13,09**	**24.458**	**11,25**
FORTE SECURITIZADORA S.A.	28.487	13,09	24.458	11,25
Ativos de natureza não imobiliária	**133.563**	**61,35**	**133.655**	**61,46**
Cotas de fundos de investimento	**133.563**	**61,35**	**133.655**	**61,46**
Jaspe - Fundo De Investimento Em Participações Multiestratégia	133.563	61,35	133.655	61,46
Outros valores e bens	**350**	**0,16**	**-**	**-**
Outros valores a receber	**350**	**0,16**	**-**	**-**
Outros créditos	350	0,16	-	-
Não circulante	**68.836**	**31,62**	**68.470**	**31,49**
Ativos de natureza imobiliária	**68.836**	**31,62**	**68.470**	**31,49**
Investimentos em SPE	**68.836**	**31,62**	**68.470**	**31,49**
Participações Societárias	68.836	31,62	68.470	31,49
Total do ativo	**231.247**	**106,22**	**226.599**	**104,21**
Passivo				
Circulante	**13.543**	**6,22**	**9.148**	**4,21**
Valores a pagar	**13.543**	**6,22**	**9.148**	**4,21**
Serviços de auditoria	34	0,02	22	0,01
Taxa cetip	7	-	4	-
Taxa CVM	31	0,01	-	-
Consultoria técnica	4.702	2,16	3.367	1,55
Taxa de escrituração	31	0,01	22	0,01
Outras obrigações diversas	25	0,01	25	0,01
Taxa de administração (*)	1.227	0,56	628	0,29
Taxa de gestão (*)	7.486	3,44	5.080	2,34
Total do passivo	**13.543**	**6,22**	**9.148**	**4,21**
Patrimônio líquido	**217.704**	**100,00**	**217.451**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido	**217.247**	**106,21**	**226.599**	**104,21**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 38.498.758/0001-74

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

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

Composição do resultado do exercício	2025	2024
Resultados	**4.708**	**514**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**4.800**	**(1.935)**
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	4.434	(2.809)
Resultado com SPEs	366	874
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**(92)**	**2.449**
Resultado com ações de companhias abertas	-	2.138
Cotas de Fundos de investimento	(92)	311
Despesas	**(4.455)**	**(4.617)**
Despesas de serviços técnicos especializados	**(1.417)**	**(1.493)**
Auditoria e custódia	(51)	(96)
Escrituração	(31)	(30)
Distribuição	-	(5)
Assessoria técnica	(1.335)	(1.335)
Serviços de avaliação	-	(27)
Despesas da Administração e Gestão	**(3.005)**	**(3.090)**
Administração	(392)	(408)
Gestão	(2.613)	(2.682)
Demais despesas	**(33)**	**(34)**
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(30)
Taxa ANBIMA	(3)	(3)
Outras despesas	-	(1)
Resultado líquido no exercício	**253**	**(4.103)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 38.498.758/0001-74

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

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

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

	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023	**238.245**	**-**	**-**	**(19.159)**	**219.086**
(+) Cotas emitidas	2.470	-	-	-	**2.470**
(-) Amortização de cotas	-	-	-	-	**-**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(4.105)	**(4.105)**
Em 31 de dezembro de 2024	**240.715**	**-**	**-**	**(23.264)**	**217.451**
(+) Cotas emitidas	-	-	-	-	**-**
(-) Amortização de cotas	-	-	-	-	**-**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	253	**253**
Em 31 de dezembro de 2025	**240.715**	**-**	**-**	**(23.011)**	**217.704**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 38.498.758/0001-74
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

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

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	**253**	**(4.103)**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(4.434)	2.339
(-) Resultado por equivalência patrimonial	31	(874)
(-) Ajuste a valor justo	(397)	(2.138)
(-) Resultado com ações de companhias abertas	-	1
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento	92	(311)
Resultado líquido ajustado	**(4.455)**	**(5.086)**
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Certificado de recebíveis imobiliários	3.119	64
(-) Outros valores e bens	(3.064)	472
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	4.395	2.717
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**4.450**	**3.253**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	-	2.470
(-) Participação societária	-	(646)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**1.824**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(5)**	**(9)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	16	25
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	11	16
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(5)**	**(9)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O IC Loteamento e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominada: IC Loteamento e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo") foi constituído em 14 de setembro de 2020 e iniciou suas atividades em 09 de fevereiro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo XI abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, e/ou (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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 pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Iron Capital Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador 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 financeiras são provenientes das normas da CVM. As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras 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 financeiras do fundo estão
incluídas na nota explicativa nº 3.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) Classificação ativos 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 equivalente de caixa

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

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.

e) Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos”.

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.

g) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “e”.

h) 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.

i) Prejuízo por cota

O 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

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

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	11
Total		**-**	**11**

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	16
Total		**-**	**16**

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

2025			
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos	35.054	133.563	Sem vencimento

2024			
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos	35.054	133.655	Sem vencimento

(i) Jaspe - Fundo De Investimento Em Participações Multiestratégia

O Jaspe – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("FIP Jaspe") foi constituído em 11 de novembro de 2020, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração de indeterminado a partir da data da primeira integralização de cotas, ocorrida em 13 de abril de 2021.

O objetivo do Fundo é proporcionar ao cotista a valorização de suas cotas, por meio de investimentos na aquisição direta de ativos alvo de emissão da sociedade investida, de forma que o Fundo venha a participar do processo decisório da sociedade investida, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

As demonstrações financeiras do FIP Jaspe, foram emitidas em 18 de julho de 2024 sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo teve resultado negativo no valor de R$ 92 com cotas do FIP Jaspe (Em 2024, o Fundo auferiu resultado negativo no valor de R$ 103 com cotas do FIP Jaspe).

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

2025			
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Certificado de Recebíveis Imobiliários	17.767	28.487	Curto Prazo

2024			
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Certificado de Recebíveis Imobiliários	19.682	24.458	Curto Prazo

Não foram constituídas provisões para perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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

Apresentamos abaixo as informações adicionais específicas sobre os certificados de recebíveis imobiliários, de acordo com a instrução CVM 516/11 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

2025						
Título	**Emissor**	**Indexador**	**Taxa**	**Vencimento**	**Quantidade**	**Valor**
20G0684848	ForteSec S.A.	IGPM	10% a.a.	20/10/2040	11.112	18.804
20H0225977	ForteSec S.A.	IPCA	8% a.a.	20/07/2026	3.917	4.231
20L0504499	ForteSec S.A.	IPCA	8,56% a.a.	16/12/2027	1.600	2.520
20H0225977	ForteSec S.A.	IPCA	8% a.a.	20/07/2026	1.798	1.942
20H0225978	ForteSec S.A.	IPCA	8,5% a.a.	20/07/2026	940	990
Total						**28.487**

2024						
Emissor	**Emissor**	**Indexador**	**Taxa**	**Data de vencimento**	**Quantidade**	**Valor contábil**
20G0684848	Forte Sec S.A.	IPCA	10,00% a.a.	20/06/2025	11.112	15.289
20H0225977	Forte Sec S.A.	IPCA	8,50% a.a.	20/07/2025	3.719	3.857
20L0504499	Forte Sec S.A.	IPCA	8,56% a.a.	20/12/2025	1.600	2.333
20H0225977	Forte Sec S.A.	IPCA	8,50% a.a.	20/07/2025	1.798	1.770
20H0225978	Forte Sec S.A.	IPCA	8,50% a.a.	20/07/2025	940	903
19K1139243	Forte Sec S.A.	IPCA	9,50% a.a.	20/11/2025	315	306
Total						**24.458**

- **Garantias**

Cetip	Garantias
20L0504499	Cessão Fiduciária dos Recebíveis da comercialização do empreendimento Lá-Bas; Cessão Fiduciária do excedente mensal dos Empreendimentos Garantia e dos Novos Empreendimentos que terão CRI emitidos futuramente; Cessão Fiduciária da receita das Empresas do Grupo; Alienação Fiduciária de 100% das ações da devedora; Fiança a ser prestada pelos principais sócios pessoas físicas e jurídicas de todas as Empresas do Grupo.

20H0225977	Fiança dos sócios pessoa física da Devedora; Aval da Brasil Parques S.A.; Cessão Fiduciária dos recebíveis de créditos atuais de vendas futuras de Emp. selecionados; Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos Empreendimentos que levantarem recursos via CRI; e Alienação Fiduciária das Ações da GPK S.A. e dos Empreendimentos que constituírem Garantia das operações.
20D1003071	Fiança dos sócios pessoas físicas da do Grupo Cem; Cessão Fiduciária dos recebíveis existentes e de vendas futuras de todos os Empreendimentos envolvidos na Operação; Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da CCG Empreendimentos; Aval da Cedente; Razão mínima de 115% entre recursos recebidos na conta arrecadadora no mês anterior de referência e o valor das obrigações do CRI no mês de referência.
20F0851401	Fiança dos sócios pessoas físicas do Empreendimento; Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e de vendas futuras; Alienação fiduciária das Quotas da Novum Maracanaú Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; Fundo de Reserva no valor de 2 parcelas de pagamento (PMT) de cada liquidação do CRI; Fundo de Obras no valor remanescente das obras do Empreendimento; Razão mínima de 120% entre recursos recebidos na conta arrecadadora no mês anterior de referência e o valor das obrigações do CRI no mês de referência.
19K1139243	Cessão dos recebíveis atuais e vendas futuras; Alienação Fiduciária de 100% das ações da SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A; Fianças de todas as pessoas jurídicas da SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S.A; Razão de Garantia Mensal: Razão mínima de 130% entre os recursos recebidos na conta arrecadadora no mês anterior de referência e o valor da PMT do CRI no mês de referência; Razão de Garantia do Saldo Devedor: O saldo devedor dos Créditos Imobiliários trazidos a valor presente pela taxa do CRI deve ser equivalente, a 130% do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados após pagamento da parcela a vencer no mês da apuração.
20H0225978	Alienação Fiduciária de ações, Alienação Fiduciária de quotas, Fundo de Reserva, Fundo de Obra, Fiança, Cessão Fiduciária de recebíveis.
20G0684848	Alienação de 90% das ações da devedora; Seguro performance de obra cobrindo 30% do valor residual da obra, R$ 82.157.709,91; e Cessão Fiduciária da conta vinculada.

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 Certificado de recebíveis imobiliários ("CRIs")**

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	24.458	26.861
Valores a receber	(350)	472
Amortizações/juros / evento e antecipação	(55)	(65)
Rendas	4.434	(2.810)
Saldo final	**28.487**	**24.458**

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

O Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

Investimentos	Saldo em 31/12/2024	Resultado com equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2025
Companhia Brasileira de Incorporações S.A.	65.586	397	65.983

Investimentos	Saldo em 31/12/2024	Resultado com equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2025
CBI 02 - Participações Imobiliárias Ltda.	2.884	(31)	2.853

- **Companhia Brasileira de Incorporações S.A.**

Em 20 de outubro de 2021 o Fundo assinou o instrumento particular de integralização de cotas em ativos onde o FII Brazil Realty (BZLI) inscrito no CNPJ: 14.074.706/0001-02 manifestou o interesse em adquirir cotas e em contrapartida ao pagamento entregará ativos financeiros. O BZLI integrou o valor de R$ 60.916 representativos de 471.818 ações de emissão da Companhia Brasileira de Incorporações S.A (CBI S.A). As ações da CBI S.A. foram precificadas com base em laudo realizado por terceiro independente. Dentro do valor de R$ 60.916 pago pelo Fundo, houve um ágio na aquisição das ações no montante de R$ 48.106.

A Companhia Brasileira de Incorporações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Padre José Teixeira, nº 16, sala 03 Cambuí, por meio de suas controladas, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social a realização e incorporação de empreendimentos imobiliários, bem como o loteamento de terras próprias

sem a realização de benfeitorias; a compra e venda de imóveis próprios e de terceiros e a intermediação na compra, venda de imóveis e terrenos por agentes e corretores imobiliários sob contrato; o aluguel de imóveis próprios, residenciais e não residenciais e a atividade de intermediação no e serviços de assessoramento em questões relativas a aluguel de imóveis de terceiros; atividades das administradoras de imóveis que combinam os serviços de natureza imobiliária com serviços de gerência operacional e administrativa; serviços técnicos de engenharia, como a elaboração e gestão de projetos; as atividades de administração de participações em outras sociedades, sem que haja o controle acionário e interferência nas atividades das empresas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Administradora atualizou o valor do investimento por meio do 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 e que não se trata de propriedades para investimento. Não houve variações significativas no resultado dessa SPE em relação ao ano anterior.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui 50% (cinquenta por cento) da Companhia Brasileira de Incorporações S.A. Segue abaixo a demonstração de certos dados financeiros da Companhia Brasileira de Incorporações S.A e do cálculo da equivalência patrimonial.

Dados da investida	**31/12/2025**
1. Total dos ativos	49.595
2. Total dos passivos	-14.636
3. Total dos passivos e do patrimônio líquido	49.595
4. Total do patrimônio líquido (PL) - item 3 menos item 2 (*)	34.959
5. Percentual de participação do Fundo no PL dessa investida	50%
6. Valor do investimento equivalido no Fundo (item 4 * pelo item 5)	17.480
7. Ágio na aquisição da companhia investida	48.106
8. Valor total no Fundo (item 6 + item 7)	**65.586**

A Companhia Brasileira de Incorporações tem como controladas as seguintes sociedades de Propósitos específicos:

(a)Atibaia Brasil 01

Na controlada Atibaia Brasil 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, refere-se a empreendimento imobiliário com área total de 299.513 m2 dividida em 263 lotes de tamanhos variados, da Matrícula mãe nº 9.199 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP, Bairro do Caiçara “Fazenda Santa Virginia”, Glebas 4 e 5, do loteamento denominado “Jardim Estância Brasil – 5 Gleba”, no município de Atibaia, Estado de São Paulo e está em fase de em fase de planejamento

e elaboração do projeto. Essa SPE deixou de fazer parte do portfólio da CBI S.A. durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

(b) Bairro novo

Na controlada Bairro Novo Campinas I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda refere-se a empreendimento imobiliário da Matrícula mãe nº 150.817 do Registro de Imóveis e está em fase de em fase de planejamento e elaboração do projeto.

(c) Granja Califórnia

A controlada Granja Califórnia Campinas Empreendimentos Imobiliários SPE ltda tem por objeto social a gestão e administração de propriedade imobiliária, compra e venda de imóveis, locação, desmembramento, loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de imóveis destinados à venda e todas aquelas necessárias à consecução das atividades sociais, especificamente dos lotes oriundos do loteamento da matrícula 28.083 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, com área de 22,80 ha, do loteamento a ser denominado posteriormente e está em fase de em fase de planejamento e elaboração do projeto.

(d)Hortolândia 01

A controlada Hortolândia 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda tem por objeto social a gestão e administração de propriedade imobiliária, compra e venda de imóveis, locação, desmembramento, loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de imóveis destinado à venda e todas aquelas necessárias a consecução das atividades sociais, especificamente dos lotes oriundos do empreendimento imobiliário da Matrícula mãe nº 93.839 do Registro de Imóveis de Sumaré. Estado de São Paulo e está em fase de em fase de planejamento e elaboração do projeto.

(e)Hortolândia Citricultura

Na controlada Hortolândia Citricultura Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda refere-se a empreendimento imobiliário com área total de 292.444m2 da Matrícula mãe nº 95.325 do Registro de Imóveis de Sumaré/SP, denominado “Empresarial Bandeirantes”, no município de Hortolândia, Estado de São Paulo e está em fase de em fase de planejamento e elaboração do projeto.

(f) Sorocaba Imaculada

Na controlada Sorocaba Imaculada Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda refere-se a empreendimento imobiliário com área total de 290.400 m2 dividida em 640 unidades da Matrícula mãe nº 24.200 do Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, denominado "Chácara Imaculada" e está em fase de em fase de planejamento e elaboração do projeto. Essa SPE deixou de fazer parte do portfólio da CBI S.A. durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

(g) SI 07 Empreendimentos e Incorporações Imobiliárias Ltda.

Refere-se a sociedade localizada na rua Padre José Teixeira, 16 – Campinas/SP. A sociedade tem por objeto social a gestão e administração de propriedade imobiliária, compra e venda de imóveis, locação, desmembramento, loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de imóveis destinados à venda e todas aquelas necessárias a consecução das atividades sociais.

(h) SI 08 Empreendimentos e Incorporações Imobiliárias Ltda.

Refere-se a sociedade localizada na rua Padre José Teixeira, 16 – Campinas/SP. A sociedade tem por objeto social a gestão e administração de propriedade imobiliária, compra e venda de imóveis, locação, desmembramento, loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de imóveis destinados à venda e todas aquelas necessárias a consecução das atividades sociais.

- **CBI 02 - Participações Imobiliárias Ltda. ("CBI 02")**

Em 26 de julho de 2022 o Fundo subscreveu 34.108.597 (trinta e quatro milhões e cento e oito mil e quinhentas e noventa e sete) cotas da CBI 02 - Participações Imobiliárias Ltda., em moeda corrente nacional, representadas pelo montante de R$ 34.109, ingressando na sociedade com 50% de participação.

A CBI 02 - Participações Imobiliárias Ltda. é composta por 9 projetos e foi avaliada pela RSM Brasil Auditoria e Consultoria ("Avaliadora"), empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de 31 dezembro de 2025.

Através da avaliação dos 9 projetos que compõe a CBI 02, foi concluído que o valor econômico total da companhia é de R$ 135.371.

Em 29 de dezembro de 2023 o Fundo adquiriu cotas do Fundo de Investimento em Participações Jaspe através da integralização de 34.008.999,8968 cotas da CBI 02 - Participações Imobiliárias Ltda., representadas pelo montante de R$ 34.009, equivalente a 99,708% de sua participação.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo fez aumentos de capital na CBI 02 no montante de R$ 646, representado por 646.000,0000 cotas.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui 0,292% de participação na CBI 02, pelo montante de R$ 2.884.

Apresentamos abaixo a avaliação a valor justo dos projetos que compõe a CBI 02:

a) Itu Cajuru

Localizado em Itu, região metropolitana de Sorocaba, possui 469.229m² de área de terreno.

A Avaliadora utilizou a metodologia de rentabilidade futura para determinar o valor econômico do projeto de Itu Cajuru. A metodologia de rentabilidade futura baseia-se na análise retrospectiva, na projeção de cenários e em fluxos de caixa descontados. A partir da atualização do fluxo de caixa dos recebíveis para o período de 26 anos e dois meses até 31 de dezembro de 2050, foi descontado os valores a valor presente, utilizando uma taxa de desconto de 1,42% a.m. O projeto de Itu Cajuru foi avaliado pelo valor econômico de R$ 12.300.

b) Guarulhos

Localizado em Guarulhos, possui 530.994 m² de área de terreno.

A Avaliadora utilizou a metodologia de rentabilidade futura para determinar o valor econômico do projeto de Itu Cajuru. A metodologia de rentabilidade futura baseia-se na análise retrospectiva, na projeção de cenários e em fluxos de caixa descontados. A partir da atualização do fluxo de caixa dos recebíveis para o período de 26 anos e dois meses até 31 de dezembro de 2050, foi descontado os valores a valor presente, utilizando uma taxa de desconto de 1,42% a.m. O projeto Guarulhos possui um valor econômico de R$ 36.110.

c) Jardim alvorada

Localizado em Itu - SP, possui 210.853 m².

A Avaliadora utilizou a metodologia de rentabilidade futura para determinar o valor econômico do projeto de Itu Cajuru. A metodologia de rentabilidade futura baseia-se na análise retrospectiva, na projeção de cenários e em fluxos de caixa descontados. A partir da atualização

do fluxo de caixa dos recebíveis para o período de 21 anos e dois meses até 31 de dezembro de 2045, foi descontado os valores a valor presente, utilizando uma taxa de desconto de 1,18% a.m. O projeto Jardim Alvorada possui um valor econômico de R$ 16.590.

d) Lagoa Queiroz

Localizado em Campinas, possui 288.349 m² de área de terreno.

A Avaliadora utilizou a metodologia de rentabilidade futura para determinar o valor econômico do projeto de Itu Cajuru. A metodologia de rentabilidade futura baseia-se na análise retrospectiva, na projeção de cenários e em fluxos de caixa descontados. A partir da atualização do fluxo de caixa dos recebíveis para o período de 26 anos e dois meses até 31 de dezembro de 2050, foi descontado os valores a valor presente, utilizando uma taxa de desconto de 1,42% a.m. O projeto Lagoa Queiroz possui um valor econômico de R$ 8.341.

e) Mairiporã

Localizado em Terra Preta Mairiporã, possui 299.016 m² de área de terreno.

A Avaliadora utilizou a metodologia de rentabilidade futura para determinar o valor econômico do projeto de Itu Cajuru. A metodologia de rentabilidade futura baseia-se na análise retrospectiva, na projeção de cenários e em fluxos de caixa descontados. A partir da atualização do fluxo de caixa dos recebíveis para o período de 26 anos e dois meses até 31 de dezembro de 2050, foi descontado os valores a valor presente, utilizando uma taxa de desconto de 1,42% a.m. O projeto Mairiporã possui um valor econômico de R$ 7.950.

f) Monte Mor

Localizado em Monte Mor, possui 874.125 m² de área de terreno.

A Avaliadora utilizou a metodologia de rentabilidade futura para determinar o valor econômico do projeto de Itu Cajuru. A metodologia de rentabilidade futura baseia-se na análise retrospectiva, na projeção de cenários e em fluxos de caixa descontados. A partir da atualização do fluxo de caixa dos recebíveis para o período de 27 anos e dois meses até 31 de dezembro de 2051, foi descontado os valores a valor presente, utilizando uma taxa de desconto de 1,42% a.m. O projeto Monte Mor possui um valor econômico de R$ 470.

g) Chácaras Itu (Sorocaba)

Localizado em Sorocaba, possui 3.964.128 m² de área de terreno.

A Avaliadora utilizou a metodologia de rentabilidade futura para determinar o valor econômico do projeto de Itu Cajuru. A metodologia de rentabilidade futura baseia-se na análise retrospectiva, na projeção de cenários e em fluxos de caixa descontados. A partir da atualização do fluxo de caixa dos recebíveis para o período de 27 anos e dez meses até 31 de agosto de 2052, foi descontado os valores a valor presente, utilizando uma taxa de desconto de 1,42% a.m. O projeto Chácaras Itu possui um valor econômico de R$ 25.950.

h) Sumaré

Localizado em Jardim São Luiz (Nova Veneza), Sumaré - SP, possui 96.845 m² de área de terreno.

A Avaliadora utilizou a metodologia de rentabilidade futura para determinar o valor econômico do projeto de Itu Cajuru. A metodologia de rentabilidade futura baseia-se na análise retrospectiva, na projeção de cenários e em fluxos de caixa descontados. A partir da atualização do fluxo de caixa dos recebíveis para o período de 26 anos e dois meses até 31 de dezembro de 2050, foi descontado os valores a valor presente, utilizando uma taxa de desconto de 1,42% a.m. O projeto Sumaré possui um valor econômico de R$ 3.740.

i) Valinhos

Localizado em Valinhos – SP, possui 612.071 m² de área de terreno.

A Avaliadora utilizou a metodologia de rentabilidade futura para determinar o valor econômico do projeto de Itu Cajuru. A metodologia de rentabilidade futura baseia-se na análise retrospectiva, na projeção de cenários e em fluxos de caixa descontados. A partir da atualização do fluxo de caixa dos recebíveis para o período de 26 anos e dois meses até 31 de dezembro de 2050, foi descontado os valores a valor presente, utilizando uma taxa de desconto de 1,42% a.m. O projeto Valinhos possui um valor econômico de R$ 23.920.

7. Demonstrativo do valor justo

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

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

representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

Ativos em 31/12/2025

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Fundo de Investimento em Participação Societária	133.563	-	-	133.563
Certificados de Recebíveis Imobiliários	28.487	-	-	28.487
Participações Societárias	-	-	68.836	68.836
Total do ativo:	**162.050**	**-**	**68.836**	**230.886**

Ativos em 31/12/2024

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Fundo de Investimento em Participação Societária	133.655	-	-	133.655
Certificados de Recebíveis Imobiliários	24.458	-	-	24.458
Participações Societárias	-	-	68.470	68.470
Total do ativo:	**158.113**	**-**	**68.470**	**226.583**

8. 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 de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 2.403.057,6663 cotas, cujo valor unitário é de R$ 90,5949 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R$ 217.704.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31.12.2025	90,5949	0,12%	217.721
Exercício findo em 31.12.2024	90,4898	(1,80%)	224.468

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

11. 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.

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

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

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.

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

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

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

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador 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.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e escriturais e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

No âmbito da 1ª emissão de cotas, serão emitidas até 3.500.000 de cotas de série única, totalizando até R$ 350.000. Será admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo da 1ª emissão de cotas correspondente a 700.000 cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 70.000 para a manutenção da 1ª emissão de cotas.

Após a 1ª emissão de cotas, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, desde que (i) previamente aprovado pela assembleia geral, conforme definido em regulamento.

O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, na forma do caput, será de R$ 5.000.000 , sendo que o preço unitário de emissão terá como base (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas Cotas objeto da oferta; ou (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de novas cotas (Em 31 e dezembro de 2024, houve emissão de 25.469,5754 cotas as quais representam o valor de R$ 2.470).

b) Resgate de cotas e amortizações

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

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da assembleia geral de cotistas, nos termos do regulamento.

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

c) Negociação das cotas

As cotas objeto da nova oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3, devendo obedecer a seus prazos e procedimentos.

13. 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 Iron Capital Gestão de Recursos Ltda ("Gestora").

c) As cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

14. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, que incluem as atividades de administração, gestão, custódia, tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros, o Fundo está sujeito à taxa de administração anual fixa de 1,38% (um inteiro e trinta e oito centésimos por cento) ao ano sobre (i) o valor do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 18 (dezoito mil reais) ao mês, a qual remunera o administrador, o gestor e o cogestor, e não inclui a remuneração do prestador de serviços de auditoria das demonstrações financeiras. A taxa de administração é composta pela taxa de administração específica, pela taxa gestão e pela taxa de cogestão, que observarão os seguintes valores:

Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração e controladoria, o Fundo pagará diretamente a administradora a remuneração de 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R$ 18 (dezoito mil reais) ao mês. A taxa de administração específica será paga mensalmente até o 5° dia útil do mês subsequente ao período de provisionamento.

Taxa de Gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente a gestora remuneração de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo. A taxa de gestão será paga mensalmente até o 5° dia útil do mês subsequente ao período de provisionamento; e

Taxa de Cogestão: Pelos serviços de cogestão, o Fundo pagará diretamente ao cogestor remuneração de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo. A taxa de cogestão será paga mensalmente até o 5° dia útil do mês subsequente ao período de provisionamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 391 (R$ 408 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Administração".

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ R$ 2.613 (R$ 2.682 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Gestão".

- **Taxa de escrituração**

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente a administradora a remuneração mensal de R$ 2 (dois mil reais). A taxa de escrituração será paga mensalmente, até o 5° dia útil do mês subsequente ao período de provisionamento e acrescida do custo por cotista, conforme tabela abaixo:

De	Até	Valor por Cotista
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 (dez mil)	>	R$0,40

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R$ R$ 31 (R$ 30 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de escrituração”.

- **Taxa de *performance***

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 10% (dez inteiros por cento) ao ano sobre o resultado do Fundo que exceda a variação acumulada no período apurado do IPCA/IBGE mais 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano.

A taxa de *performance* é apurada e provisionada por dia útil, até o último dia útil de cada semestre civil e paga a Gestora no mês subsequente ao encerramento do semestre civil, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração. Não há incidência de taxa de *performance* quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve despesa de taxa de performance.

- **Demais taxas**

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

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R$ 11, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 7.486. 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 14.

c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 1.227. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

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

16. 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, 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, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) 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;
(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 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%.

17. Distribuição de resultados

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

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

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

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos

relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2025	2024
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	4	-
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	4	30
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**38**	**30**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	-	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**-**	**-**
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(23)	(1.750)
(-) Taxa de desempenho (performance)	-	-
(-) Auditoria independente	(12)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(25)	(105)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas	-	(42)
Total de outras receitas/despesas	**(22)**	**(1.897)**
Resultado financeiro líquido	**(22)**	**(1.866)**
Resultado financeiro líquido acumulado	**(21)**	**(1.768)**
95% do resultado financeiro líquido acumulado	**-**	**-**
Rendimentos declarados	**-**	**-**
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	**-**	**-**
Rendimento líquido a pagar remanescente	**-**	**-**
% de distribuição sobre o resultado financeiro	**-**	**-**

18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

(i) Mensalmente, até 15 duas após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  a) As demonstrações financeiras;
  b) O relatório do administrador;
  c) O relatório do auditor independente; e
  d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
(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.

19. Demandas judiciais

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

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

Em atendimento à Instrução CVM n° 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela BGM Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo.

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

21. Alterações estatutárias

O instrumento particular realizado em 27 de junho de 2025, deliberou pela alteração do regulamento do Fundo, adaptando aos termos da ICVM 175/22, alterando, ainda, a denominação social do Fundo para IC Loteamentos e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário – Reponsabilidade Limitada.

22. Eventos subsequentes

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

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

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