FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO HARMONIA

CNPJ: 27.538.477/0001-81

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstração da posição financeira 8

Demonstração do resultado 10

Demonstração das mutações no patrimônio líquido 11

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto 12

Notas explicativas às demonstrações financeiras 13

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e Administradores do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO HARMONIA

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Curitiba – PR

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO HARMONIA** ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de exercício findo em 31 de dezembro de 2025, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO HARMONIA** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de exercício findo em 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de Investimentos regulamentados pelas 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 financeiras". Somos independentes em relação a Classe, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram avaliados 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativas ocorridas durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Mensuração dos imóveis destinados à venda

O Fundo possui imóveis classificados como mantidos para venda no montante de R$ 31.931 mil. Esses ativos são inicialmente reconhecidos ao custo de aquisição, incluindo gastos diretamente atribuíveis, tais como custos de infraestrutura, não excedendo o seu valor líquido de realização.

Consideramos a mensuração dos imóveis destinados à venda como um dos principais assuntos de auditoria em função da relevância do saldo para as demonstrações financeiras, bem como do julgamento envolvido na determinação e alocação dos custos incorridos.

Adicionalmente, a complexidade inerente ao processo de apuração desses custos e o ambiente de controles internos relacionado reforçam o grau de risco associado a essa área.

Como conduzimos o PAA em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) a avaliação das escrituras dos imóveis adquiridos; (ii) realização de testes, para verificação da existência e adequação dos custos adicionais, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis aos estoques; e (iii) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

Nossos procedimentos foram elaborados com o objetivo de mitigar os principais riscos, relacionados aos direitos creditórios, que a Classe está exposta.

Ações de companhias fechadas

O Fundo possui investimentos em ações de companhias fechadas no montante de R$ 4.579 mil, representando 10,02% do seu patrimônio líquido.

Consideramos esse tema como um dos principais assuntos de auditoria em função da relevância do saldo e do elevado grau de julgamento envolvido na mensuração desses ativos, tendo em vista a ausência de mercado ativo e a consequente utilização de técnicas de avaliação baseadas em premissas.

Adicionalmente, a baixa liquidez desses investimentos aumenta o nível de incerteza quanto à realização dos valores registrados.

Como conduzimos o PAA em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) testes sobre o reconhecimento e a mensuração dos investimentos (aquisições, alienações e posições mantidas); (ii) avaliação das metodologias de valorização utilizadas pela Administração, incluindo a análise da razoabilidade das premissas adotadas; (iii) confronto das informações utilizadas com dados externos, quando disponíveis; (iv) testes sobre a receita reconhecida relacionada a esses investimentos; (v) avaliação das conciliações contábeis e da documentação suporte dos saldos; (vi) análise da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Responsabilidade da Administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora da Classe é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos 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 da Classe;

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

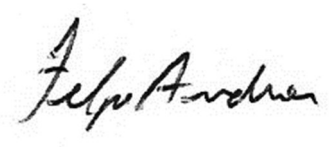
Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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.

Curitiba, 13 de abril de 2026.

NIX AUDITORES INDEPENDENTES

CRC PR 010995/O-0



Felipe de Andrea

Contador CRC PR 067181/O



Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ 124459/O

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO HARMONIA
CNPJ: 27.538.477/0001-81

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R$)

		31/12/2025		31/12/2024	
	Nota explicativa	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**40.972**	**89,74**	**42.335**	**93,83**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**279**	**0,61**	**298**	**0,66**
Disponibilidades		**8**	**0,02**	**2**	**-**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	**17**	8	0,02	2	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez		**271**	**0,59**	**296**	**0,66**
Letras Financeiras do Tesouro		271	0,59	-	-
Letras do Tesouro Nacional		-	-	296	0,66
Ativos de natureza não imobiliária	**5**	**956**	**2,09**	**1.641**	**3,64**
Cotas de fundos de investimento		**956**	**2,09**	**1.641**	**3,64**
Fundo de Investimento Caixa Mega Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo		956	2,09	934	2,07
Risknow Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliário		-	-	707	1,57
Ativos de natureza imobiliária		**35.723**	**78,24**	**37.918**	**84,04**
Ações de companhias abertas	**6**	**-**	**-**	**163**	**0,36**
Eztec Empreendimentos e Participações S.A		-	-	163	0,36
Certificado de recebíveis imobiliário	**5**	**544**	**1,19**	**487**	**1,08**
CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários		544	1,19	487	1,08
Cotas de fundos imobiliários	**5**	**3.248**	**7,11**	**1.475**	**3,27**
Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário		1.448	3,17	1.475	3,27
Terras Paulista Fundo de Investimento Imobiliário		1.800	3,94	-	-
Estoque	**7**	**31.931**	**69,93**	**35.793**	**79,33**
Imóveis acabados para venda		31.931	69,93	35.793	79,33
Outros valores e bens		**4.014**	**8,79**	**2.478**	**5,49**
Outros valores a receber		**4.014**	**8,79**	**2.478**	**5,49**
Valores a receber pela venda do imóvel		3.127	6,85	2.323	5,15
Outros créditos		887	1,94	155	0,34
Não circulante		**5.421**	**11,86**	**4.937**	**10,94**
Ativos de natureza imobiliária		**5.421**	**11,86**	**4.937**	**10,94**
Investimentos em SPE	**6**	**4.579**	**10,02**	**4.127**	**9,14**
N. Sr. De Vitória Empreend. Turísticos Ltda.		3.029	6,63	2.777	6,15
SPET5 Novos Negócios Imobiliários Spe Ltda.		1.000	2,19	1.000	2,22
Adiantamento para futuro aumento de capital		550	1,20	350	0,78
Imóveis	**7**	**842**	**1,84**	**810**	**1,80**
Propriedades para investimento		842	1,84	810	1,80
Total do ativo		**46.393**	**101,60**	**47.272**	**104,77**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO HARMONIA
CNPJ: 27.538.477/0001-81

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Nota explicativa	31/12/2025 Valor	31/12/2025 % sobre o patrimônio líquido	31/12/2024 Valor	31/12/2024 % sobre o patrimônio líquido
Passivo					
Circulante		**734**	**1,60**	**2.151**	**4,77**
Valores a pagar		**734**	**1,60**	**2.151**	**4,77**
Valores a pagar pela aquisição de imóveis		550	1,20	1.100	2,44
Consultoria técnica		115	0,25	112	0,25
Adiantamento pela aquisição de imóveis		30	0,07	149	0,33
Taxa de administração (*)	**17**	15	0,03	2	-
Taxa de gestão (*)	**17**	13	0,03	12	0,03
Serviços de auditoria		10	0,02	25	0,06
Taxa de escrituração		1	0,00	1	-
Outras obrigações diversas		-	-	750	1,66
Total do passivo		**734**	**1,60**	**2.151**	**4,77**
Patrimônio líquido		**45.659**	**100,00**	**45.121**	**100,00**
Capital Social		24.504	53,67	24.504	54,31
Lucros acumulados		21.155	46,33	20.617	45,69
Total do passivo e do patrimônio líquido		**46.393**	**101,60**	**47.183**	**104,77**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO HARMONIA
CNPJ: 27.538.477/0001-81

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

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

Composição do resultado do exercício	Nota explicativa	31/12/2025	31/12/2024
Resultados		**7.899**	**5.801**
Resultado com ativos de natureza imobiliária		**7.627**	**5.688**
Resultado com venda de imóveis		6.895	5.544
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários		57	167
Receita de dividendos com cotas de FII		59	183
Receita de aluguéis	**8**	87	163
Ajuste a valor justo do imóvel destinado à renda		32	(21)
Resultado com cotas de fundos imobiliários		245	(17)
Resultado com SPEs		252	(331)
Resultado com ativos de natureza não imobiliária		**263**	**108**
Resultado com ações de companhias abertas		75	(118)
Resultado com cotas de fundos		107	152
Resultado com operações compromissadas		81	74
Outras receitas operacionais		**9**	**5**
Outras rendas operacionais		9	5
Despesas		**(5.611)**	**(5.769)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária		**(2.977)**	**(3.031)**
Despesas tributárias		(2.173)	(2.082)
Despesas condominiais		(414)	(593)
Manutenção e conservação de imóveis		(288)	(356)
Correção de contratos diversos		(102)	-
Despesas de serviços técnicos especializados		**(2.133)**	**(2.317)**
Assessoria técnica		(1.401)	(1.398)
Comissões e corretagens		(571)	(618)
Consultoria jurídica		(78)	(191)
Seguros		(36)	(46)
Auditoria e custódia		(15)	(20)
Serviços de avaliação		(20)	(22)
Escrituração		(12)	(12)
Distribuição		-	(10)
Despesas da Administração e Gestão	**16**	**(348)**	**(170)**
Administração		(185)	(19)
Gestão		(163)	(151)
Demais despesas		**(153)**	**(251)**
Despesas com cartório		(86)	(182)
Publicações e correspondências		(43)	(26)
Taxa de fiscalização CVM		(13)	(16)
Taxa ANBIMA		(3)	(2)
Taxa B3		-	(1)
Outras despesas		(8)	(24)
Resultado líquido no exercício		**2.288**	**32**
Quantidade de cotas		*294,9552* #	*294,9552*
Lucro por cota - valor em R$		*7.757,76*	*108,49*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO HARMONIA

CNPJ: 27.538.477/0001-81

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

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

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

	Nota explicativa	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023		**22.504**	**20.585**	**43.089**
(+) Cotas emitidas		2.000	-	**2.000**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	32	**32**
Em 31 de dezembro de 2024		**24.504**	**20.617**	**45.121**
(-) Dividendos distribuídos	**19**	-	(1.750)	**(1.750)**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	2.288	**2.288**
Em 31 de dezembro de 2025		**24.504**	**21.155**	**45.659**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO HARMONIA

CNPJ: 27.538.477/0001-81

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais - R$)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	**2.288**	**32**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(57)	(167)
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	(245)	17
(-) Resultado com SPEs	(252)	331
(-) Ajuste a valor justo do imóvel destinado à renda	(32)	21
Resultado líquido ajustado	**1.702**	**234**
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa	685	(701)
(-) Cotas de fundos de investimento imobiliário	(1.528)	(1.492)
(-) Investimentos em SPE	(200)	(1.416)
(-) Imóveis para investimento	3.862	(5.054)
(-) Imóveis para renda	-	3.829
(-) Certificado de recebíveis imobiliários	-	2.475
(-) Ações de companhias abertas	163	118
(-) Outros valores e bens	(1.536)	(561)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	(1.417)	412
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**1.731**	**(2.156)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	-	2.000
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(1.750)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(1.750)**	**2.000**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(19)**	**(156)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	298	454
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	279	298
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(19)**	**(156)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Harmonia ("Fundo") foi constituído em 28 de março de 2017 e iniciou suas atividades em 11 de dezembro de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo Indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores Profissionais.

O Fundo tem como objetivo de investimento investir em Ativos Imobiliários e Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo e a posterior alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos que comporão a carteira do Fundo.

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 13 de abril de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

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

a) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) Classificação ativos 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.

(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) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

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 ou divulgados pela B3 para fundos negociados, 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) 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.

g) 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.

Os resultados registrados na rubrica do resultado “Resultado com SPEs”.

(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 “Ajuste a valor justo do imóvel destinado à renda”.

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.

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) 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

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	-	-	8
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	18.064,5273	15	271
Total		**15**	**279**

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	2
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	934,86861199	317	296
Total		**317**	**298**

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

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

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	198.600,9354	956	Não aplicável

		2024	
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos	222.997,3651	1.641	Não aplicável

- **Fundo de Investimento Caixa Mega Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo**

O Fundo de Investimento Caixa Mega Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo ("Fundo") teve iniciadas suas atividades em 3 de fevereiro de 2009, sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração. O Fundo destina-se a acolher investimentos de pessoas físicas e jurídicas, na forma prevista pela regulamentação vigente, e tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas por meio da aplicação dos recursos em carteira diversificada de ativos financeiros, de forma a obter níveis de rentabilidade compatíveis aos do Depósito Interfinanceiro – DI, não constituindo, em qualquer hipótese, garantia ou promessa de rentabilidade por parte da Administradora. O prazo médio da carteira do Fundo é superior a 365 dias.

Os ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo e/ou dos fundos investidos estão expostos diretamente ou por meio do uso de derivativos, ao risco das variações das taxas de juros pós-fixadas (SELIC/CDI), estando também sujeitos às oscilações decorrentes do ágio/deságio dos títulos em relação a estes parâmetros de referência.

O Fundo de Investimento Caixa Mega Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo teve seu exercício social encerrado em 30 de junho de 2025 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

- **Risknow Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliário**

O Risknow Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 14 de dezembro de 2020 e iniciou suas atividades em 24 de março de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Destina-se exclusivamente a Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, conforme previsto em regulamentação da CVM em vigor. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação preponderante dos recursos do Fundo na aquisição de Direitos Creditórios Elegíveis, de acordo com os critérios de composição e

diversificação estabelecidos no regulamento do Fundo.

O Risknow Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliário teve seu exercício social encerrado em 31 de agosto de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu resultado com cotas de fundo de no montante de R$ 107 (R$ 152 em 2024).

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
Cotas de fundos imobiliários	1.941.956	3.248	Não aplicável
Certificado de recebíveis imobiliários	500	544	27/09/2029

2024:

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos imobiliários	141.956	1.475	Não aplicável
Certificado de recebíveis imobiliários	500	487	27/09/2029

Não foram constituídas provisões para perdas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 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:

Emissor	Remuneração	Código Cetip	Rating	Data de vencimento	Tipo de lastro (*)	Garantias (*)	Quantidade	Valor contábil
Leverage Companhia Securitizadora	IPCA + 13%	24I2533349	Não divulgado	27/09/2029	(a)	(i) (ii) (iii) (iv) (v) (vi)	500	544
Total							**500**	**544**

(*) Os tipos de lastro e as garantias das operações com certificado de recebíveis imobiliários demonstradas na tabela acima são, respectivamente:

Tipo de lastro	Garantias
(a) Nota Comercial	(i) Alienação fiduciária de imóvel (ii) Alienação fiduciária de quotas (iii) Cessão fiduciária de recebíveis (iv) Aval (v) Fiança (vi) Fundos

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.

- **Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário**

O Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), inscrito sob o CNPJ nº 53.764.894/0001-52, administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), inscrito sob o CNPJ nº 45.246.410/0001-55, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 02 de fevereiro de 2024, e iniciou suas operações em 29 de abril de 2024, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais como “Fundo de Investimento Imobiliário - FII de Títulos e Valores Mobiliários - Gestão Ativa”.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme sua política de investimento, que prevê o investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido em:
(i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("FIDC Imobiliário"), e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
(ii) cotas de outros FII;
(iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
(iv) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
(v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
(vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e
(vii) letras hipotecárias ("LH"), letras de crédito imobiliário ("LCI") e letras imobiliárias garantidas ("LIG").

O Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário teve seu exercício social encerrado em 30 de junho de 2025 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

- **Terras Paulistas Fundo de Investimento Imobiliário de Permutas Responsabilidade Limitada**

O TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA é uma comunhão de recursos constituída sob a forma de condomínio de natureza especial, regida pelo Regulamento e, ainda, pelas disposições legais e normativas que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III e o Código ANBIMA.
O Fundo tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus Cotistas pela valorização das Cotas de suas Classes realizada por meio da aplicação preponderante de seus respectivos Patrimônios Líquidos na aquisição de ativos imobiliários (nos termos descritos nos Anexos, conforme o caso), bem como outros títulos e valores mobiliários, conforme definições e limites descritos nos Anexos, conforme aplicável.

O fundo não teve suas demonstrações financeiras emitidas até o momento.

6. Ações de Companhia

Em 31 de dezembro de 2025:

Títulos para negociação	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Ações negociadas em bolsa			
N. Sra. de Vitoria Empreend. Turisticos Ltda. (a)	7.057.289	3.029	Não aplicável
SPE T5 Novos Negócios Imobiliários Spe Ltda. (b)	1.050	1.000	Não aplicável

Em 31 de dezembro de 2024:

Títulos para negociação	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Ações negociadas em bolsa			
N. Sra. de Vitoria Empreend. Turisticos Ltda. (a)	7.057.289	2.776	Não aplicável
SPE T5 Novos Negócios Imobiliários Spe Ltda. (b)	1.050	1.000	Não aplicável
Ações sem negociação em bolsa			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.(c)	15.000	163	Não aplicável

(a) N. Sra. De Vitória Empreendimentos Turísticos Ltda ("Nossa Senhora")

Nossa Senhora de Vitória Empreendimentos Turísticos e Imobiliários Ltda é uma sociedade empresarial, adquirida através de Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças em 17 de janeiro de 2023 com pagamento a vista e a prazo, sob o tipo de sociedade limitada, com sede e foro na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo e tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários e compra e venda de imóveis próprios.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui participação de 45% na Companhia, com o montante de R$ 3.029 (2.776 em 2024), avaliado por Equivalência Patrimonial.

(b) SPE T5 Novos Negócios Imobiliários Spe Ltda ("SPE T5")

A SPE T5 é uma sociedade empresarial, sob o tipo de sociedade limitada, com sede e foro na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo e que tem como objeto social "Propósito específico de promover loteamento nos imóveis matriculados sob os nºs 187.568, 187.569 e 187.570, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo com execução de benfeitorias, obras de urbanização, incorporação imobiliária nos termos das Leis 6.766/79 e 4.591/64 e gestão do seu próprio patrimônio imobiliário, este na proporção de 16,66% dos imóveis supra (matriculados sob os nºs 187.568, 187.569 e 187.570, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo).

A companhia foi adquirida por meio de integralização de cotas a partir do contrato social firmado em 13 de junho de 2024, onde foi determinado a integralização pelo Fundo até o dia 13/06/2024 o valor de R$ 500 (quinhentos mil reais), e até o dia 13/09/2024 o valor de R$ 500 (quinhentos mil reais).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital social da Sociedade é de R$ 5.000, totalmente integralizados, dividido em 5.000.000 cotas sociais, no valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real), onde o Fundo possui 20% da sociedade (R$ 1.000, equivalente a 1.000 cotas).

Movimentações das ações sem cotação em bolsa de valores

Movimentação das ações sem negociação em bolsa	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Saldo inicial	4.127	3.042
Compra ações Nossa Senhor	-	825
Saldo a pagar Nossa Senhor	-	(750)
AFAC Nossa Senhor	200	350
Compra ações SPE T5	-	1.000
Equivalência patrimonial	252	(340)
Saldo final	**4.579**	**4.127**

(c) **EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.**

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“EZ TEC”), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código “EZTC3”.

Movimentações das ações com cotação em bolsa de valores

Movimentação das ações negociadas em bolsa	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Saldo inicial	163	281
Venda de ações	(238)	-
Resultado	75	(118)
Saldo final	**-**	**163**

7. Imóveis

a) Imóveis destinados à venda

- **Imóvel Ribeirão Preto**

O Imóvel Ribeirão Preto se constitui em um imóvel residencial, na Rua Otília Soares de Mello, nº 690 Lotes 11, 12 e 13 da quadra 14 - Royal Park - Ribeirão Preto/SP. Está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 253.315 e registrado no 2º C.R.I de Ribeirão Preto com a matrícula nº 123.397.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o imóvel foi vendido (os imóveis foram registrados pelo seu valor de aquisiçãono montante de R$ 684 em 2024, em função de estar destinado à venda).

- **Imóveis ED. Residencial Sevilha**

Apartamentos residenciais Rua Padre Euclides, nº 395 - apto 15 (em 2023 – aptos 15, 54) Condomínio Edifício Residencial Sevilha - Campos Elíseos - Ribeirão Preto/SP. Os imóveis objetos da presente avaliação se constituem em apartamentos residenciais, localizado à Rua Padre Euclides, n° 395, localizados em diferentes andares, aptos. 15 e 54, Condomínio Edifício Residencial Sevilha, Campos Elíseos, nesta cidade, registrados no 1° C.R.I. de Ribeirão Preto e cadastrados junto a Prefeitura Municipal conforme quadro abaixo:

Apto	Matrícula	Cadastro
15	180.837	348.289
54	180.860	348.312

Estes imóveis foram recebidos via dação em pagamento.

O Residencial Sevilha é constituído por 1 torre com 19 pavimentos, sendo subsolo, térreo, 16 pavimentos tipo, com 6 apartamentos por andar, totalizando 96 unidades e mezanino. A torre dispõe de 3 elevadores, sendo 2 com capacidade para 8 pessoas e 1 com capacidade para 10 pessoas, além de salão de festas, piscina, academia e salão de jogos. Cada unidade possui 3 dormitórios (sendo 1 suíte), sala, 2 banheiros, cozinha, área de serviço, sacada e 2 vagas de garagem.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o imóvel foi vendido (os imóveis foram registrados pelo seu valor de aquisiçãon o montante de R$ 251 em 2024, em função de estar destinado à venda).

- **Imóveis ED. Emerald**

Apartamento residencial - Rua Severiano Amaro dos Santos, nº 750 - 6º andar, apto 62 - Edifício Emerald - Jardim Botânico -Ribeirão Preto/SP. O imóvel objeto da presente avaliação se constitui em um apartamento residencial, localizado à Rua Severiano Amaro dos Santos, n° 750, 6° andar, apto. 62, Edifício Emerald, Jardim Botânico, nesta cidade, registrado no 2° C.R.I. de Ribeirão Preto com a matrícula n° 180.268. Fica na esquina com a Rua Thomaz Nogueira Gaia e próximo da Avenida Wladimir Meirelles Ferreira. Possui 3 suítes, lavabo, cozinha, área de serviço, despensa, sala de estar e jantar,

sacada e 2 vagas de garagem. O Residencial Emerald é constituído por 1 torre com 18 pavimentos, sendo 2 subsolos, térreo e 15 pavimentos tipo, com 2 apartamentos por andar, totalizando 30 unidades. A torre dispõe de 2 elevadores, com capacidade para 8 pessoas, além de salão de festas, piscinas, academia, churrasqueira e quadra poliesportiva.

O imóvel foi recebido via dação em pagamento.

N No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o imóvel permanece registrado pelo seu custo de aquisição no montante de R$ 562 (R$ 562 em 2024), em função de estar destinado à venda).

- **Portal Vila Nascente**

O Portal Vale das Nascentes, situado no munícipio de Ribeirão Preto/SP, constituído pela matrícula 196.551, com área de terreno medindo um total de 24.775,48 m2, refere-se a 40 unidades autônomas (47 unidades em 2022) localizadas no Condomínio Vale das Nascentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2025 os imóveis foram mantidos ao seu valor de custo, no montante de R$ 2.293, em função de estarem destinados à venda.

- **Mirante da Colina**

O Mirante da Colina, situado no munícipio de Ribeirão Preto/SP, constituído pela matrícula 196.533, com área de terreno medindo um total de 13.478,54 m2, refere-se a 4 unidades autônomas (2023 – 7 unidades autônomas), de um total de 224 unidades, dispostas à razão de 08 pavimentos em cada um dos 07 blocos, sendo que cada pavimento possui um total de 04 apartamentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2025, os imóveis foram mantidos ao seu valor de custo, no montante de R$ 629 em função de estar destinado à venda.

As unidades autônomas foram recebidas via dação em pagamento.

- **Parque das Oliveiras I**

Terreno Urbano, situado no munícipio de Ribeirão Preto/SP, com frente para a Rua Professor Newton Sérvulo Nascimento, constituído de parte do lote nº 01 da quadra nº 23 do loteamento denominado Parque das Oliveiras I, com área total de 472,50 m2, registrado sob a matrícula 155.444. O terreno foi adquirido em 19 de maio de 2022, pelo preço certo e convencionado de R$ 180, pago à vista.

Terreno Urbano, situado no município de Ribeirão Preto/SP, constituído pelo lote nº 08, da quadra nº 04, do loteamento denominado Parque das Oliveiras I, com área total de 382,52 m2, registrado sob a matrícula 102.588.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o imóvel foi mantido pelo seu valor de custo, no montante de R$ 198,em função de estar destinado à venda.

Os terrenos foram recebidos via dação em pagamento.

- **Edifício Sapphire**

Unidade autônoma designada como apartamento nº 171, localizada no 20º pavimento ou 17º andar do Edifício Sapphire, situado na Rua Thomaz Nogueira Gaia, 2261, no munícipio de Ribeirão Preto/SP, com área privativa de 202,15 m2 e a área de uso comum de 170,02 m2, incluída nesta a área relativa de 04 vagas de garagem indeterminadas e 1 depósito individual, totalizando a área de 372,17 m2.

Nos exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o imóvel foi mantido pelo seu valor de custo, no montante de R$ 271, em função de estar destinado à venda.

O imóvel foi recebido via dação em pagamento.

- **Mirante de Escarpas**

Unidade autônoma designada como apartamento A1 do bloco 05 – Térreo e 1º pavimento, situado na Rua principal, nº 482 no Bairro Engenheiro José Mendes Junior, Condomínio Mirante de Escarpas, na cidade de Capitólio/MG, com área de uso privativa de 112,73m2, área comum de 531,83m2, área total de 644,56m2, e 02 vagas de estacionamento, em terreno anexo com a área de 61.100m2 lote 71 e 72 da quadra 25. O Imóvel está registrado sob a matrícula nº 37.837 do Registro de Imóveis de Piumhi/MG. Registrado em 31 de dezembro de 2023 por R$ 466.

Seu valor de mercado foi determinado pelo Método Comparativo, que consiste em apurar o valor do imóvel avaliado, através da comparação direta com outros imóveis de destinação equivalente, que estejam sendo negociados ou em oferna no mercado imobiliário da cidade.

O imóvei foi mantido a custo pelo valor de R$ 447 em dezembro de 2025 e 2024.

O imóvel foi recebido via dação em pagamento.

- **Residencial Monterey**

15 Apartamentos residenciais da Alameda Doutor Newton Mendes Garcia, nº 185 – O empreendimento não possui número de matrícula, pois se trata de futuras unidades.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 os imóveis foram recebidos em função da extinção da investida e foram reavaliado ao seu valor de custo, no montante de R$ 10.302 (R$ 13.546 em 2024), em função de estar destinado à venda.

51 Apartamentos residências da Alameda Doutor Newton Mendes Garcia, nº 185, localizado no Loteamento Residencial Monterey. O empreendimento encontra-se registrado na matrícula nº 200.804 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 os imóveis foram mantidos ao seu valor de custo, no montante de R$ 12.356, em função de estar destinado à venda.

Empreendimento de 56 apartamentos residências Alameda Doutor Newton Mendes Garcia, nº 50, localizado no Loteamento Residencial Monterey. Encontra-se registrado na matrícula nº 190.364 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuia 49 desses apartamentos, mantidos ao valor de custo, no montante de R$ 1.382.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuia 38 desses apartamentos, mantidos ao valor de custo, no montante de R$ 1.071.

- **Residencial Fazenda Santa Maria**

Terreno rural, situado no município de Cravinhos/SP e localizado no Residencial Fazenda Santa Maria, com área útil de 1.500,00 m2, registrado sob a matrícula 14.272 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cravinhos - SP.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o imóvel foi mensurado a custo, no montante de R$ 1.439, em função de estar destinado à venda.

O terreno foi recebido via dação em pagamento.

b) Imóveis destinados à renda

- **João Godoy**

O imóvel refere-se a um prédio nº 568 da Rua João Godoy, edificado sobre o terreno que encerra a área de 336,00 m2, confronta-se pelo lado direito com o prédio nº 580, lado esquerdo com o prédio nº 556, ambos da Rua João Godoy, e nos fundos com o prédio 576 da Avenida Antônio Diederichesen, no munícipio de Ribeirão Preto/SP. O Imóvel está registrado sob a matrícula nº 6.325 do 2º Registro de Imóveis local.

Seu valor de mercado foi determinado pelo Método Comparativo, que consiste em apurar o valor do imóvel avaliado, através da comparação direta com outros imóveis de destinação equivalente, que estejam sendo negociados ou em oferna no mercado imobiliário da cidade.

O imóvel foi avaliado pela Compass Avaliações em dezembro de 2025 no valor justo de R$ 842 (avaliado pela UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes, pelo valor de R$ 810 em 2024).

O imóvel foi recebido via dação em pagamento.

- **Sevilha 136**

O Imóvel refere-se a um condomínio localizado no Edifício Residencial Sevilha, Rua Padre Euclides, nº 395, 13º pavimento. Registrado em 31 de dezembro de 2023 por R$ 490, sendo vendido por R$ 485, em outubro de 2024.

Movimentação dos imóveis

Movimentação dos imóveis	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inicial	**36.603**	**35.399**
Aquisição de imóvel	-	10.577
Lucro na venda	6.895	5.544
Vendas de imóveis	(9.285)	(15.565)
Ajuste a valor justo	32	(21)
Valores a receber pela venda de imóveis	(804)	(561)
Valores a pagar pela aquisição de imóveis	(550)	1.100
Adiantamento pela aquisição de imóveis	(119)	130
Saldo final	**32.772**	**36.603**

8. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o total das receitas com aluguéis no montante de R$ 87 (R$ 163 em 2024), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Receita de aluguéis".

9. Demonstrativo do valor justo

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

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas

utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

Ativos **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento	956	-	-	956
Operações compromissadas	271	-	-	271
Certificado de recebíveis imobiliários	-	544	-	544
Cotas de fundo de investimento imobiliário	3.248	-	-	3.248
Imóveis	-	-	32.773	32.773
Total do ativo:	4.475	544	37.773	37.792

10. Instrumentos financeiros derivativos

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

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

11. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será 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$ 45.659, representado pelo montante de 294,95524643 cotas pelo valor unitário de R$ 154.798,8309 cada. (R$ 45.121 em 2024, representado pelo montante de 294,95524643 cotas, pelo valor unitário de R$ 152.974,1764 cada).

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	160.731,9344	5,07	44.735
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	152.974,1764	(0,14)	42.255

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

13. 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.

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

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

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

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são

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

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

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

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

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

14. 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, o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas já emitidas ou outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas.

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. 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 do Fundo 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 indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de cotas (R$ 2.000, representado por 13,6722 cotas em 2024).

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 , as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

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

15. 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) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia

(SELIC), os títulos privados e ações companhias abertas estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

16. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo paga Taxa de Administração equivalente o valor fixo de R$ 1,6 (mil e seiscentos reais) de janeiro de 2022 a dezembro de 2024 e de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, respeitado o montante mínimo mensal de R$ 13 (treze mil reais) a partir de janeiro de 2025 e a taxa de Escrituração.

A Taxa de Administração e Gestão é calculada diariamente, e paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços. O valor mínimo mensal da Taxa de Administração, é atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

A taxa de gestão é de 0,15% (zero vírgula quinze por cento) ao ano, com base em Patrimônio Líquido do Fundo, e paga mensalmente, observando o valor mínimo mensal de R$ 12 (doze mil reais). O Gestor faz jus também ao Valor fixo de R$ 10 (dez mil reais) para o serviço de distribuição passiva de novas cotas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 185 (R$ 19 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$ 163 (R$ 151 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

- **Demais taxas**

Pelos serviços de escrituração, o Fundo paga uma taxa escalonada conforme segue:
De 0 a 2.000 cotistas: R$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
De 2.001 a 10.000 cotistas: R$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 cotistas: R$ 0,50 (cinquenta centavos)

O pagamento é realizado mensal. A Taxa de Escrituração será acrescida de custos adicionais por eventos específicos, como envio de TED, cadastro de cotistas, envio de extratos e informe periódicos.

O Consultor Imobiliário recebe anualmente, pela prestação dos serviços ao Fundo, o equivalente a 3% (três por cento) ao ano, respeitando o mínimo mensal de R$ 100 (cem mil reais), e é provisionada diariamente e paga mensalmente até o quinto Dia Útil de cada mês, atualizada anualmente no mês de junho (competência), pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado e divulgado pela - IPCA - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatistica IBGE.

Exclusivamente durante o período em que as Cotas não estejam admitidas à negociação no mercado secundário em bolsa de valores ou no mercado de balcão, o Consultor Imobiliário não fará jus ao recebimento da Taxa de Consultoria Imobiliária. Não obstante, o Consultor Imobiliário deverá prestar ao Fundo os serviços previstos no presente instrumento normalmente durante o período em que a Taxa de Consultoria Imobiliária não for devida, ou seja, enquanto as Cotas não estejam admitidas a negociação no mercado secundário em bolsa de valores ou no mercado de balcão.

Adicionalmente à Taxa de Consultoria Imobiliária, é devido ao Consultor Imobiliário um percentual variável de 5% (cinco por cento) do valor líquido das vendas que o Fundo vier a receber dos imóveis dos empreendimentos denominados "Portal Mirante da Colina e "Portal Vale das Nascentes". Tal taxa não está provisionada na carteira do Fundo e terá impacto na cota do dia do pagamento.

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

17. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R$ 8, 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$ 13. 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 16.

c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 15. 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 16.

18. 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%.

19. Distribuição de resultados

De acordo com o Art. 2, do Ofício Circular CVM/SIN nº 3/2024, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o lucro contábil, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota. Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Entende-se por lucro contábil para ser distribuído, os resultados auferidos presentes da demonstração de resultado do exercício, deduzidos as movimentações que não impactaram o caixa durante o exercício social.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram distribuídos R$ 1.750, sendo 102,80% do resultado ajustado conforme apresentado da demonstração financeira do lucro de caixa(em 2024, o Fundo não realizou distribuição de resultado, visto que os valores recebidos no exercício decorrente da venda de imóveis e das investidas foram reinvestidos na aquisição de novos ativos).

20. 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 e Anexo III da Resolução CVM 175/22:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se

referirem:
a) As demonstrações financeiras;
b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;

(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

21. 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.

22. 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 Nix Auditores Independentes S/S 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.

23. Alterações estatutárias

Em 30 de dezembro de 2025 foram deliberadas em Assembleia Geral Extraordinária as seguintes matérias:

- Aprovar a situação de conflito de interesses oriunda da aplicação, pelo Fundo, em Cotas emitidas pelo TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 63.320.393/0001-30 ("FII Terras"), considerando que o Fundo e o FII Terras possuem, como Prestadora de Serviço Essencial de Gestão da Carteira, a PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

24. Eventos subsequentes

Em 10 de março de 2026 foram deliberadas em Assembleia Geral Extraordinária as seguintes matérias:

- Aprovar a situação de potencial conflito de interesses oriunda da aquisição, pela Classe, dos imóveis de matrícula nº 26.947, 26.948, 26.949, 26.965, 26.966 e 26.967 do Oficial de Registro de Imóveis de Sacramento - MG, de propriedade da AREA SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS, sociedade com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua João Godoy, nº 568 CEP 14020-230, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.461.106/0001-67 (“AREA SOLUÇÕES”), considerando que a AREA SOLUÇÕES é consultora do Fundo.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

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