Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ 52.241.939/0001-41)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Ao:
Cotista e à Administradora do
Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("**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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis 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 contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valorização dos investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía parte substancial de seu patrimônio líquido investido em propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas conforme práticas descritas na nota explicativa nº 3.d.

Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a valorização dos investimentos em propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

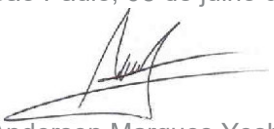
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 08 de julho de 2026.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

OUTLET SANTA MARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 52.241.939/0001-41

(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	
	Notas	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**423**	**0,16**	**574**	**0,23**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**423**	**0,16**	**574**	**0,23**
Disponibilidades		**1**	**-**	**250**	**0,10**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	**16**	1	-	250	0,10
Cotas de fundos de investimento		**422**	**0,16**	**324**	**0,13**
Beyond Soberano Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos De Investimento Renda Fixa Referenciado DI		422	0,16	324	0,13
Outros valores		**5.432**	**2,11**	**-**	**-**
Outros valores a receber		**5.432**	**2,11**	**-**	**-**
Operação de Allowance (Prêmio de Locação)	**7**	5.386	2,09	-	-
Demais valores a receber		46	0,02	-	-
Não circulante		**252.000**	**97,76**	**245.000**	**100,58**
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**252.000**	**97,76**	**245.000**	**100,58**
Propriedades para Investimento	**6**	**252.000**	**97,76**	**245.000**	**100,58**
Imóveis para Renda		252.000	97,76	245.000	100,58
Total do ativo		**257.855**	**100,03**	**245.574**	**100,81**
Passivo					
Circulante		**66**	**0,03**	**1.992**	**0,81**
Valores a pagar		**66**	**0,03**	**1.992**	**0,81**
Valores a pagar		-	-	1.952	0,80
Serviços de auditoria		15	0,01	15	0,01
Taxa de escrituração		2	-	2	-
Taxa de administração (*)	**16**	37	0,01	11	-
Taxa de gestão (*)	**16**	12	0,01	12	-
Total do passivo		**66**	**0,03**	**1.992**	**0,81**
Patrimônio líquido	**10**	**257.789**	**100,00**	**243.582**	**100,00**
Capital Social		117.376	45,54	104.700	42,98
Custos de emissão		(71)	(0,03)	(71)	(0,03)
Lucros acumulados		140.604	54,54	138.953	57,05
(-) Distribuição de rendimentos		(120)	(0,05)	-	-
Total do passivo e do patrimônio líquido		**257.855**	**100,03**	**245.574**	**100,81**

(*) Valores relacionados a operações com partes relacionadas

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

OUTLET SANTA MARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 52.241.939/0001-41

(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 resultado por cota)

Composição do resultado líquido do exercício	Notas	2025	2024
Resultados		**8.987**	**137.786**
Resultado com ativos de natureza imobiliária		**8.945**	**137.735**
Resultado com SPEs		-	(1.918)
Ajuste a valor justo	**6**	6.979	139.653
Receita de aluguel		5.278	-
Manutenção e conservação de imóveis		(3.312)	-
Resultado com ativos de natureza não imobiliária		**42**	**51**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento		42	51
Despesas		**(7.336)**	**(390)**
Despesas de serviços técnicos especializados		**(70)**	**(106)**
Auditoria e custódia		(15)	(34)
Escrituração		(25)	(24)
Distribuição		-	(40)
Assessoria técnica		(15)	(1)
Serviços de avaliação		(15)	(7)
Despesas da Administração e Gestão	**15**	**(577)**	**(269)**
Administração		(355)	(124)
Gestão		(222)	(145)
Demais despesas		**(6.689)**	**(15)**
Despesas com cartório		(8)	-
Comissões		(2.350)	-
Publicações e correspondências		(3.933)	(1)
Taxa de fiscalização CVM		(33)	(13)
Despesas tributárias		(29)	-
Taxa B3		(31)	-
Taxa ANBIMA		(4)	(1)
Demais despesas		(301)	-
Resultado líquido do exercício		**1.651**	**137.396**
Quantidade de cotas	**10**	113.994,80	104.320,38
Resultado por cota - valor em R$		14,48	1.317,06

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

OUTLET SANTA MARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 52.241.939/0001-41

(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 - R$)

	Notas	Capital social	Custos de emissão	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
31 de dezembro de 2023		**19.600**	**(36)**	**-**	**1.557**	**21.121**
Cotas emitidas	**13**	85.100	-	-	-	**85.100**
Custo de emissão de cotas		-	(35)	-	-	**(35)**
Resultado líquido do exercício		-	-	-	137.396	**137.396**
31 de dezembro de 2024		**104.700**	**(71)**	**-**	**138.953**	**243.582**
Cotas emitidas	**13**	12.676	-	-	-	**12.676**
Distribuição de rendimentos	**18**	-	-	(120)	-	**(120)**
Resultado líquido do exercício		-	-	-	1.651	**1.651**
31 de dezembro de 2025		**117.376**	**(71)**	**(120)**	**140.604**	**257.789**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

OUTLET SANTA MARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 52.241.939/0001-41

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
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 com cotas de fundos de investimento	42	51
(+) Aluguel recebido	5.232	
(-) Taxa de distribuição	-	(40)
(-) Taxa CVM	(33)	(13)
(-) Assessoria técnica	(15)	(1)
(-) Taxa de gestão	(220)	(145)
(-) Taxa B3	(31)	(14)
(-) Auditoria	(15)	(5)
(-) Taxa de administração	(330)	(122)
(-) Serviços de avaliações e laudos	(15)	(7)
(-) Taxa de escrituração	(25)	(24)
(-) Despesas cartorárias	(1)	-
(-) Despesas com publicações e correspondências	(3.933)	(1)
(-) Comissões	(5.295)	-
(-) Manutenção e conservação	(3.312)	
(-) Despesas tributárias	(29)	-
(-) Pagamento de taxa ANBIMA	(4)	(2)
(-) Demais despesas	(102)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(8.086)**	**(323)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Aquisição de participações societárias em SPE	-	(85.110)
(-) Custos residuais de dissolução da SPE	(4.600)	-
(-) Custos de propriedades para investimento	(21)	-
(+) Incorporação de caixa	-	249
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**(4.621)**	**(84.861)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	12.676	85.100
(-) Distribuição de Rendimentos	(120)	-
(-) Custo na emissão de cotas	-	(35)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**12.556**	**85.065**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(151)**	**(119)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	574	693
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	423	574
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(151)**	**(119)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 19 de setembro de 2023 e iniciou suas atividades em 28 de setembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com classe única e com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral.

O Fundo tem como objetivo o investimento em Ativos Imobiliários, que eventualmente poderão gerar rendimentos, além do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos ativos do Fundo.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da Consultoria Imobiliária Especializada ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor ou da Consultoria Imobiliária Especializada, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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 imobiliário regulamentado pela Instrução 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.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 08 de julho de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Moeda funcional

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

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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.

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 Resolução CVM nº 175/22 e Instrução CVM nº 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Reconhecimento de receitas e despesas

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

b) 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.

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimento

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

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

d) 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 ações de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado "Resultado com SPEs". Caso a Administradora não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

(iii) Propriedades para investimento

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

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

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

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

e) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio na divisão do resultado, 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	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (*)	1,3317	317.196	422
Total		**317.196**	**423**

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	250
Cotas de fundo de investimento (*)	1,1671	278.487	324
Total		**278.487**	**574**

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

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

a) Participação societária

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possuía investimentos em SPEs.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as movimentações ocorridas estão apresentadas abaixo:

Em 31 de dezembro de 2024

Investida	Saldo em 31/12/2023	Integralização de capital (*)	Ajuste a valor justo	Dissolução da SPE	Saldo em 31/12/2024
OSM Gestão e Empreendimentos Ltda. (b)	20.452	85.110	(1.918)	(103.644)	-
Total	**20.452**	**85.110**	**(1.918)**	**(103.644)**	**-**

(*) Adiantamento para futuro aumento de capital

No exercício findo e 31 de dezembro 2024, o Fundo recebeu 75.110.000 ações da OSM Gestão e Empreendimentos Ltda. pelo valor de R$ 75.110 mediante a deposito de moeda corrente e, realizou adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R$10.000.

No exercício findo em 2025 não houve movimentações de investimentos em SPE.

b) OSM Gestão e Empreendimentos Ltda.

A empresa OSM Gestão e Empreendimentos Ltda. ("SPE"), estava inscrita sob o CNPJ nº 48.244.234/0001-00, foi fundada em 10 de outubro de 2022, na cidade de Cravinhos, no estado de São Paulo. Sua atividade principal, conforme a Receita Federal, consiste em aluguel de imóveis próprios. O Fundo detinha 100% da participação societária da SPE.

A SPE era proprietária de uma Gleba de terras com área total de 121.573,07 m² (equivalente a 12,1573 hectares), situada na Rodovia Anhanguera (SP-330), Km 298, na cidade de Cravinhos/SP, registrada sob a matrícula nº 24.224 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP. No local está edificado o empreendimento denominado "Outlet Santa Maria", um centro comercial do tipo outlet, composto por estruturas concluídas e em operação, além de áreas com potencial de expansão.

A área construída atual é de 22.779,95 m², sendo que o imóvel se encontra em plena operação, com características típicas de um empreendimento comercial varejista de grande porte.

c) Incorporação da OSM Gestão e Empreendimentos Ltda.

Conforme ata da Reunião de Sócio realizada em 10 de dezembro de 2024, foi aprovada a incorporação da Sociedade pelo Fundo ("Incorporador") com versão da totalidade de seu patrimônio ao patrimônio do Incorporador, o qual assume a partir de 10 de dezembro de 2024 todos os elementos ativos e passivos do patrimônio da Sociedade, conforme detalhado a seguir, sucedendo-a de pleno direito, em todos os direitos, obrigações e responsabilidades, sem solução de continuidade, ficando a Sociedade extinta.

Ativo	
Caixa	249
PPI (imóvel)	105.347
Total Ativo	**105.596**
Passivo	
Fornecedores - Contas a Pagar	(1.952)
Total Passivo	**(1.952)**

6. Propriedade para investimento

a) Imóveis destinados a renda

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo possuía os seguintes investimentos em imóveis:

	2025	2024
Propriedade para Investimento	**Valor Justo**	**Valor Justo**
Outlet Santa Maria	252.000	245.000
Total	**252.000**	**245.000**

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

Imóvel Outlet Santa Maria (Cravinhos/SP)

Locatário: Diversos (mix de varejistas em modelo outlet)
Endereço: Rodovia Anhanguera (SP-330), Km 298 – Cravinhos/SP
Metragem: Terreno com 121.573,07 m² e área construída de 22.779,95 m²
Estágio: Imóvel em operação plena, com potencial de expansão

b) Movimentação do imóvel

	2024			2025
Propriedade para Investimento	**Valor Justo**	**Ativação de Despesas**	**Ajuste a valor Justo**	**Valor Justo**
Outlet Santa Maria	245.000	21	6.979	252.000
Total	**245.000**	**21**	**6.979**	**252.000**

c) Método determinação do valor justo

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

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

A Colliers Technical Services Ltda. ("Avaliadora"), estabelecida na Avenida das Nações Unidas, 14.171, 8º andar, Torre Marble, Vila Gertrudes, São Paulo/SP, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data-base de 31 de dezembro de 2025.

A Avaliadora adotou a metodologia por meio da metodologia de Fluxo de Caixa Descontado ("FCD"), que consiste em estabelecer um conjunto de premissas operacionais que são utilizadas para calcular os fluxos de caixas futuros esperados. O valor do imóvel é então igual à soma dos valores presentes dos fluxos de caixa previstos, descontados a uma taxa, o qual considerou fatores como meta de inflação definida pelo Banco Central do Brasil, taxa de juros real de títulos livre de risco e riscos intrínsecos ligados ao imóvel como, características individuais, localização, padrão construtivo, liquidez etc. Para o imóvel foi considerado o seguinte prazo, taxa de desconto e capitalização:

Ativo	Taxa de Capitalização	Taxa de desconto (nominal)	Período de análise
Imóvel (a)	9,25%	10,50%	10 anos

7. Operação de Allowance (Prêmio de Locação)

O Fundo celebra contratos de locação que podem prever o recebimento de prêmio de locação (allowance), correspondente ao ressarcimento, pelo locatário, dos investimentos realizados pelo Fundo na adequação e customização dos imóveis (fit-out), de forma a atender às especificações técnicas e operacionais requeridas para o início das atividades do locatário.

Os valores a receber decorrentes dessas operações são reconhecidos inicialmente no ativo, pelo valor previsto contratualmente, e apropriados ao resultado de forma linear durante o prazo de vigência do respectivo contrato de locação, em observância ao regime de competência e à essência econômica da operação.

A composição do saldo referente ao prêmio de locação é apresentada a seguir:

Ativo	Valor de Face	Valor Atual	Período total	Data do contrato
Allowance 1	R$ 889	R$ 889	24 meses	12/2025
Allowance 2	R$ 5.000	R$ 4.497	120 meses	06/2025
Total		**R$ 5.386**		

8. 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 Renda Fixa	422	-	-	422
Propriedade para Investimento	-	-	252.000	252.000
Total do ativo:	**422**	**-**	**252.000**	**252.422**

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos.

10. 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$ 257.789, representado pelo montante de 113.994,80 cotas pelo valor unitário de R$ 2.261,3981 cada (R$ 243.582 em 2024, representado pelo montante de 104.320,38 cotas, pelo valor unitário de R$ 2.334,9353 cada).

11. 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	2.261,3981	(3,15)	250.583
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	2.334,9353	116,68	61.816

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

	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
Data	Líquido	cota	Mensal	Acumulada
31/12/2024	243.582	2.334,935323	-	-
31/01/2025	249.267	2.281,575877	(2,29)	(2,29)
28/02/2025	249.299	2.281,867051	0,01	(2,27)
31/03/2025	250.776	2.260,528954	(0,94)	(3,19)
30/04/2025	250.975	2.252,390256	(0,36)	(3,54)
31/05/2025	251.199	2.249,958666	(0,11)	(3,64)
30/06/2025	251.097	2.249,045413	(0,04)	(3,68)
31/07/2025	251.798	2.246,922863	(0,09)	(3,77)
31/08/2025	251.122	2.227,948683	(0,84)	(4,58)
30/09/2025	251.395	2.221,504795	(0,29)	(4,86)
31/10/2025	250.573	2.205,524887	(0,72)	(5,54)
30/11/2025	251.033	2.202,145828	(0,15)	(5,69)
31/12/2025	257.789	2.261,398151	2,69	(3,15)

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

12. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

No âmbito da 1ª emissão de cotas, foram emitidas até 15 (quinze mil) cotas de série única, totalizando até R$ 15.000 (quinze milhões de reais).

Para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas foi R$ 1 (mil reais) por cota, na data da primeira integralização. Após a primeira integralização de cotas, qualquer nova subscrição deverá considerar o valor da cota da data da efetiva disponibilização dos recursos.

Foi integralizado o montante de R$ 14.600 proveniente da primeira emissão de cotas supracitada.

Por proposta do administrador ou do gestor o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, realizar novas emissões de cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas, quando realizada pelos cotistas em assembleia geral, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

O valor de cada nova cota deverá ser o menor número entre: (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; e (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.

Na nova emissão, desde que autorizado expressamente na documentação da oferta em questão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do escriturador, conforme o caso.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve emissão de cotas no montante de R$ 12.676, representado por 9.674,4216 cotas (R$ 85.100 representado por 84.720,3795 cotas em 2024).

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da Resolução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 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.

14. 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 privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimento administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

15. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração e gestão, conforme descrito abaixo:

Taxa de administração: 0,11% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 10.

Taxa de gestão: 0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 12.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 355 (R$ 124 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$ 222 (R$ 145 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

- **Demais taxas**

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa fixa mensal de R$ 2, conforme previsto no regulamento. Adicionalmente, será cobrada uma taxa escalonada por número de cotistas, sendo: de 0 a 50 cotistas, isento; de 51 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); e acima de 10.000 cotistas, R$ 0,40 (quarenta centavos). O pagamento será realizado mensalmente. Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de custos adicionais, como envio de TED, cadastro de cotistas, envio de extratos e informes periódicos, e custo adicional por classe de cotas.

Não há cobrança de taxas de ingresso ou saída.

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R$ 1 (R$ 1 em 2024), 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$ 12 (R$ 12 em 2024). As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 37 (R$ 11 em 2024). As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

17. 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%.

18. Distribuição de resultados

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

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

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

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

As distribuições de rendimento ocorridas em 2025 foram realizadas conforme abaixo:

	2025
Propriedades para investimentos	**(673)**
Receitas de aluguéis	4.639
Despesas com manutenção e conservação de propriedade para investimento	(2.754)
Despesa de comissão na venda de propriedade para investimento	(2.350)
Outras receitas e despesas de propriedade para investimento	(7)
Outros ajustes de PPI	(202)
Resultado com aplicações equivalentes de caixa	**41**
Rendimentos com cotas de fundo renda fixa	41
Despesas administrativas	**(4.273)**
Taxa de Administração	(319)
Taxa de Gestão	(208)
Taxa de Escrituração	(23)
Taxa Anbima	(4)
Taxa de Fiscalização CVM	(33)
Taxa Cetip	(30)
Despesas com marketing e publicações	(3.731)
Outras despesas administrativas	75
Resultado caixa do Fundo no mês	**(4.905)**
Mín. 95% sobre o resultado caixa do Fundo	-
Saldo total distribuído pelo Fundo	**120**
% distribuído	**N/A**

O valor distribuído de R$ 120 foi relativo à apuração preliminar de resultado caixa intermediário no semestre, no entanto, na conclusão do semestre, o Fundo finalizou com prejuízo caixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu prejuízo caixa no montante de R$ 323. Desta forma, não houve distribuição de resultados.

19. Política de divulgação de informações

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

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

20. Demandas judiciais

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

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados ao 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.

22. Alterações estatutárias

Foi realizado uma Consulta formal em 10 de setembro de 2025, onde foi deliberado sobre a aprovação das demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024.

Conforme instrumento particular do administrador realizado em 30 de junho de 2025, foi deliberado:

i) Alterar o Regulamento do Fundo ("Regulamento") a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“CVM 175”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, sem alteração do objetivo e política de investimento e das taxas remuneratórias do Fundo, com destaque para as seguintes alterações, que são estruturais e não implicam alteração das características específicas do Fundo, sem prejuízo das demais alterações necessárias à adaptação à CVM 175, conforme descritas no Regulamento:

a) Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo passará a ser denominado “OUTLET SANTA MARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e contará com uma única classe, denominada “CLASSE ÚNICA DO OUTLET SANTA MARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” (“Classe”); e

b) Conforme previsto no Regulamento, a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor por eles subscrito no Fundo, de modo que à denominação da Classe foi acrescido o sufixo “Responsabilidade Limitada”.

ii) Consolidar no Regulamento a alteração prevista neste Instrumento, de forma que a nova versão do Regulamento passará a viger a partir de 30 de junho de 2025, na forma do Anexo I.

23. Eventos subsequentes

Conforme Ata de Assembleia Especial realizado em 19 de fevereiro de 2026, foi deliberado pelos cotistas:

(a) A amortização extraordinária parcial de cotas do Fundo ("Amortização Extraordinária"), no valor líquido equivalente a R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), distribuídos na proporcionalidade da participação de cada cotista, de modo que o pagamento da referida amortização ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis da data da presente Assembleia.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

Rafael Pires Crepaldi
Contador CRC – 1SP339806/O-1