NF Capital II Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 17.786.606/0001-05

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 03.317.692/0001-94)

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

Ref.: Relatório nº 261L9-052-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Aos Cotistas e ao Administrador do
NF Capital II Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do NF Capital II Fundo de Investimento Imobiliário (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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do NF Capital II Fundo de Investimento Imobiliário pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção "Bases para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Bases para abstenção de opinião

Limitações quanto aos saldos iniciais

As demonstrações financeiras do Fundo correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente, cujo relatório de auditoria, emitido em 11 de março de 2025, continha abstenção de opinião referente à a) limitações quanto aos saldos iniciais emitidos com abstenção de opinião; e b) defasagem nas demonstrações financeiras auditadas de fundos investidos emitidos com abstenção de opinião. Até a data de emissão das demonstrações financeiras ora apresentadas, não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos possibilitassem concluir quanto aos saldos de abertura dos referidos investimentos, bem como quanto à eventuais impactos no resultado exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e respectivas divulgações nas citadas demonstrações financeiras. Desta forma, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, obtermos evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitissem determinar os eventuais ajustes e itens de divulgação, se houver, sobre as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo do Fundo em 31 de dezembro de 2025 em virtude das citadas limitações.

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

Investimento em cotas de Fundo - defasagem nas demonstrações financeiras auditadas de fundo investido

a) Conforme Nota Explicativa nº 4, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui registrado passivo decorrente do investimento em cotas do Fundo FGRP Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo Investido"), no montante de R$ 1.961 mil, o equivalente a 77,97% de seu Patrimônio Líquido. As últimas demonstrações financeiras auditadas do Fundo Investido, auditadas por outro auditor independente, foram levantadas em data base superior a três meses à data-base do Fundo e emitida em 25 de setembro de 2025 com abstenção de opinião decorrente a limitação de análise sobre investimento em ações de companhia fechada e passivo a pagar, para os quais não foi possível obter evidências apropriadas e suficientes que permitissem verificar a existência, a valorização e a realização do investimento. Desta forma, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, obtermos evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitissem determinar os eventuais ajustes e itens de divulgação, se houver, sobre as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 em virtude da citada limitação.

b) Conforme Nota Explicativa nº 4, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía investimento em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Sofi ("Fundo Investido"), no montante de R$ 278 mil, o equivalente a 11,05% de seu Patrimônio Líquido. As últimas demonstrações financeiras auditadas do Fundo Investido foram levantadas em data-base superior a três meses à data-base do Fundo e emitida com abstenção de opinião em decorrência de ausência de demonstrações contábeis auditas e laudo de avaliação a valor justo do investimento em companhia de capital fechado. *Consequentemente, não nos foi possível, nessas circunstâncias, concluir quanto a adequação do saldo deste investimento, da necessidade de ajustes e de seus impactos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025.*", não tendo sido possível realizarmos procedimentos de auditoria sobre o Fundo Investido na data-base de 31 de dezembro de 2025. Desta forma, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, determinar os eventuais ajustes e itens de divulgação, se algum, que seriam requeridos nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025 em virtude das citadas limitações.

Limitação quanto à conclusão da perspectiva de continuidade operacional do Fundo

Conforme demonstrado na demonstração da posição financeira, o Fundo possui, em 31 de dezembro de 2025, posição de passivos em excesso à ativos e patrimônio líquido negativo, o que pode requerer novos aportes por parte dos cotistas. Até a emissão deste relatório, a administração do Fundo, não nos apresentou nem divulgou em nota explicativa, o plano de negócios que suportasse a premissa de continuidade operacional do Fundo, utilizada pela mesma para a elaboração das demonstrações financeiras ora apresentadas. Dessa forma, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, obtermos evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitissem concluir quanto à perspectiva de continuidade operacional do Fundo em 31 de dezembro de 2025 em virtude da citada limitação.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outro auditor independente, cujo relatório de auditoria, emitido em 11 de março de 2025, contendo abstenção de opinião em decorrência dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião" do presente relatório.

Responsabilidade da administração e da governança sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Bases para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 30 de março de 2026

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



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

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

NF Capital II Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 17.786.606/0001-05)

(Administrado pelo Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.- CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstração da posição financeira
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto a quantidade de ativos)

	Notas	Quantidade	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo							
Títulos e valores mobiliários	**4**		**279**	**(11,09)**		**37.385**	**100,26**
Cotas de fundos de investimento			**279**	**(11,09)**		**37.385**	**100,26**
Renda fixa							
Petra Liquidez Fundo de Investimento Referenciado DI LP		-	1	(0,04)	121	291	0,78
Imobiliário							
Fundo de Investimento Imobiliário Sofi		317	278	(11,05)	317	281	0,75
FGRP Fundo de Investimento Imobiliário		38.933	-	-	38.932	36.813	98,72
Total do ativo			**279**	**(11,09)**		**37.385**	**100,26**
Passivo							
Valor justo de fundos de investimento	**4**		**1.961**	**(77,97)**		**-**	**-**
Imobiliário							
FGRP Fundo de Investimento Imobiliário			1.961	(77,97)		-	-
Valores a pagar			**833**	**(33,12)**		**96**	**0,26**
Taxa de gestão	15.b		545	(21,67)		54	0,14
Taxa de administração	15.a		169	(6,72)		19	0,05
Taxa de custódia	15.a		66	(2,62)		7	0,02
Despesas com consultoria	15.d		30	(1,19)		3	0,01
Despesas de auditoria			13	(0,52)		12	0,03
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão			7	(0,28)		1	0,00
Taxa de fiscalização CVM			3	(0,12)		-	-
Total do passivo			**2.794**	**(111)**		**96**	**100,26**
Patrimônio líquido			**(2.515)**	**100,00**		**37.289**	**100,00**
Cotas por classe							
Cotas integralizadas	8		7.715	(306,76)		7.715	20,69
Reservas							
Lucros acumulados			(10.230)	406,76		29.574	79,31
Total do passivo e patrimônio líquido			**279**	**(11,09)**		**37.385**	**100,26**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NF Capital II Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 17.786.606/0001-05)

(Administrado pelo Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.- CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Composição do resultado dos exercícios			
Títulos e valores mobiliários	**4**	**(38.772)**	**(11.569)**
Cotas de fundos de investimento em renda fixa		**4**	**180**
Reconhecimento de ganhos		4	180
Cotas de fundos de investimento em imobiliário		**(38.776)**	**(11.749)**
Reconhecimento de perdas		(38.776)	(200)
Prejuízo na venda		-	(11.549)
Outras receitas		-	10
Reversão de provisão de exercícios anteriores	15.f	-	**10**
Demais despesas		**(1.032)**	**(2.943)**
Taxa de gestão	15.b	(653)	(737)
Taxa de administração	15.a	(225)	(250)
Taxa de custódia	15.a	(88)	(98)
Despesas com consultoria	15.d	(40)	(38)
Despesas de auditoria		(13)	(12)
B3 S.A. - Brasil,Bolsa,Balcão		(8)	(15)
Taxa de fiscalização CVM		(3)	(10)
Imposto de renda retido sobre cotas de fundo de investimento		(1)	(38)
Taxa de performance	15.c	-	(133)
Despesas com honorários advocatícios		-	(128)
Juros e encargos	15.e	-	(1.481)
Outras despesas		(1)	(3)
Resultado dos exercícios pertencente aos detentores de cotas classificadas no patrimônio líquido		**(39.804)**	**(14.502)**
Quantidade de cotas		**18.848,021898**	**18.848,021898**
Prejuízo por cota		(2.111,84)	(769,42)
Rentabilidade % (prejuízo/patrimônio líquido)		1582,66%	-38,89%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NF Capital II Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 17.786.606/0001-05)

(Administrado pelo Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.- CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023	**7.715**	**44.076**	**51.791**
Resultado líquido no exercício	-	(14.502)	(14.502)
Em 31 de dezembro de 2024	**7.715**	**29.574**	**37.289**
Resultado líquido no exercício	-	(39.804)	(39.804)
Em 31 de dezembro de 2025	**7.715**	**(10.230)**	**(2.515)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NF Capital II Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 17.786.606/0001-05)

(Administrado pelo Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.- CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Compra de cotas de fundos de investimentos	-	(5.495)
Venda de cotas de fundos de investimentos	294	12.010
Pagamento da taxa de administração	(75)	(1.369)
Pagamento da taxa de gestão	(162)	(3.838)
Pagamento da taxa de custódia	(29)	(536)
Pagamento da taxa de performance	-	(133)
Pagamento da auditoria	(12)	(46)
Pagamento da consultoria especializada	(13)	(170)
Demais pagamentos/recebimentos	(3)	(423)
Caixa líquido das atividades operacionais	-	-
Caixa líquido das atividades de investimento	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	-
Variação no caixa e equivalente de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	-	-
Disponibilidades		
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	-	-
Disponibilidades		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NF Capital II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.786.606/0001-05

(Administrado pela Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 03.317.692/0001-94)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O NF Capital II Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 26 de junho de 2013 e iniciou suas atividades em 23 de julho de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O objetivo de investimento do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários comerciais, industriais e/ou residenciais prontos e/ou em construção, individualmente ou em condomínio com terceiros.

O Fundo destina-se exclusivamente a receber investimentos de titularidade de investidores profissionais, com objetivos de investimento de longo prazo e dispostos a incorrer, direta ou indiretamente, nos riscos inerentes a investimentos no mercado imobiliário ou a ele ligados, de acordo com a regulamentação vigente.

As cotas do Fundo estão sujeitas as oscilações positivas e negativas de acordo com os ativos integrantes de sua carteira, podendo levar inclusive a perdas patrimoniais para seus cotistas.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora, gestora, qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Resolução CVM 175/2022, Instrução 516/2011 e pelas demais orientações da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 30 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa abrangem o saldo de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data de contratação, que estão sujeitas a um risco insignificante de alteração no valor, geralmente utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimento.

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

e) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundo de investimento são registradas pelo custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos investidos. A valorização e desvalorização das cotas de fundo de investimento estão apresentadas em "Reconhecimento de ganhos/perdas".

f) Distribuição de resultados

O resultado distribuído é apurado pelo regime de caixa com base nos balancetes semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

g) Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando o resultado do exercício pelo número de cotas emitidas na data do encerramento do exercício.

4. Títulos e valores mobiliários

a) Composição da carteira

Os títulos e valores mobiliários registrados na categoria de "Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado" estão assim classificados:

Em 31 de dezembro de 2025

Títulos e valores mobiliários	Vencimento	Valor da curva	Valor contábil
Cotas de fundos de investimento			
Renda fixa (i)	Sem vencimento	1	1
Imobiliário (ii)	Sem vencimento	278	278
Total		**279**	**279**

Em 31 de dezembro de 2024

Títulos e valores mobiliários	Vencimento	Valor da curva	Valor contábil
Cotas de fundos de investimento			
Renda fixa (i)	Sem vencimento	291	291
Imobiliário (ii)	Sem vencimento	37.094	37.094
Total		**37.385**	**37.385**

(i) O Fundo possui aproximadamente 0,04% (2024 – 0,78%) do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundo renda fixa do **Petra Liquidez Fundo de Investimento Referenciado DI LP** – CNPJ: 17.000.151/0001-42, administrado pelo Banco Finaxis S.A., constituído em 28 de fevereiro de 2013 e iniciou suas atividades em 03 de novembro de 2014, sob a forma de condomínio de natureza especial em regime aberto, com prazo indeterminado de duração. O fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM 175/2022, é considerado um fundo de classe única de cotas. O objetivo de investimento do fundo é buscar rentabilidade que acompanhe 100% da variação do verificada pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI), no médio e longo prazo, calculado e divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (B3). As demonstrações financeiras de 31 de março de 2025 foram emitidas em 09 de junho de 2025, sem modificação de opinião.

(ii) O Fundo possui aproximadamente 89,03% (2024 – 99,48%) do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundo imobiliário:

FGRP Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ: 20.990.694/0001-69, é administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 11 de setembro de 2014, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado. O fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM 175/2022, é considerado um fundo de classe única de cotas. O objetivo de investimento do fundo é por objeto a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de imóveis, localizados em território nacional. Ademais, o Fundo poderá investir em outros Ativos Imobiliários, conforme decisão da Assembleia Geral de Cotistas. Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, em especial a Resolução CVM 175/2022, os cotistas respondem de forma ilimitada pelas obrigações do fundo, na proporção de sua participação. As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2025 foram emitidas em 25 de setembro de 2025, com abstenção de opinião pela limitação de análise sobre investimento em ações de companhia fechada e passivos a pagar e incerteza relevante relacionada à continuidade operacional.

O valor apresentado na Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025, no passivo, no montante de R$ 1.961 corresponde ao valor patrimonial das cotas detidas pelo Fundo, apurado com base no patrimônio líquido divulgado pelo fundo investido.

A condição decorre da provisão para perdas registrada com o mesmo valor das ações existentes, além dos valores a pagar pela compra de ações. A posição de patrimônio líquido a descoberto reflete-se proporcionalmente no resultado e na cota do Fundo por meio do valor justo do investimento.

A administradora e a gestora estão em contato e acompanhando o tema junto ao administrador e gestor do fundo investido, para mitigar impactos adicionais.

Fundo de Investimento Imobiliário Sofi – CNPJ: 16.802.360/0001-47, é administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 23 de agosto de 2012 e iniciou as suas atividades em 19 de dezembro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM 175/2022, é considerado um fundo de classe única de cotas. O objetivo de investimento do fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação do gestor, com o suporte da Consultoria Imobiliária (caso haja), mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, já executados ou em construção, com a finalidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial no segmento logística, industrial ou centro de distribuição. As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2025 foram emitidas em 23 de setembro de 2025, com abstenção de opinião pela limitação de análise sobre investimento em ações de companhia fechada.

b) Movimentação dos títulos e valores mobiliários

A movimentação dos títulos e valores mobiliários é substancialmente composta por:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo no início dos exercícios	**37.385**	**55.507**
(+) Aquisições	-	5.495
(-) Resgates	(294)	(5.346)
(-) Rendimentos	(38.772)	(20)
(-) Imposto de renda retido sobre cotas de fundo de investimento	(1)	(38)
(-) Venda ([1])	-	(6.664)
(-) Perda na venda ([1])	-	(11.549)
Saldo no final dos exercícios	**(1.682)**	**37.385**

([1]) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, ocorreu a venda de 4,58812046 cotas do fundo renda fixa **Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário** – CNPJ: 13.000.836/0001-38, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., pelo montante de R$ 39, gerando uma perda ao Fundo no montante de R$ 11.549.

5. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Riscos relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro; o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus, essencialmente, ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos imóveis pertencentes ao Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos imóveis e/ou da venda e/ou rentabilidade de ativos de renda de fixa que componham a carteira do Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no regulamento do Fundo, e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora ou a gestora tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da administradora e/ou da gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do fundo garantidor de crédito.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização levando em conta os parâmetros do mercado. Não há garantia de que tal indenização seja em valor equivalente ao almejado pela administradora. O pagamento de indenização em razão de desapropriação culminará na amortização proporcional das cotas do Fundo, exceto se a gestora encontrar outros imóveis que atendam a Política de Investimento e possam ser objeto de investimento pelo Fundo.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis da carteira do Fundo, pode ocorrer que o sinistro não esteja amparado por seguro ou, estando, que a indenização obtida pela cobertura do seguro não seja suficiente para a reparação do dano sofrido. Além disso, efetivo recebimento da indenização dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Risco operacional de sociedades específicas: Em virtude da política de investimento a ser adotada o Fundo poderá deter participação em cotas de sociedades específicas, dessa forma, todos os riscos operacionais, trabalhistas, ambientais, tributários, fiscais dessas sociedades poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais ao Fundo impactando negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, caso haja desconsideração da personalidade jurídica de tais sociedades, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, o que poderá causar um impacto negativo no valor das cotas.

Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis ou em sociedade de propósito específico, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetariam a rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado aos fundos de investimento: O Fundo, na qualidade de cotista dos fundos de investimento em participações ou fundos de ações, está sujeito a todos os riscos envolvidos nas aplicações realizadas pelos fundos de investimento investidos. A administradora e a gestora não têm qualquer poder de decisão ou interferência na composição da carteira de investimento ou na definição de estratégias de gestão dos fundos de investimento geridos e administrados por terceiros.

Riscos relativos à atividade empresarial: É comum haver renegociação de contratos de locação em função do comportamento da economia como um todo. Alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de imóveis, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, não há qualquer indicação na política de investimento sobre a quantidade de imóveis que o Fundo deverá adquirir. Também não há regra de diversificação por devedor, de modo que os imóveis do Fundo podem se locados a uma única empresa ou grupo econômico. Tais fatores podem gerar uma demasiada concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

Risco decorrente de operações nos mercados de derivativos: As estratégias com derivativos utilizadas pelo Fundo podem aumentar a volatilidade da sua carteira. O preço dos derivativos depende, além do preço do ativo base no mercado à vista, de outros parâmetros, baseados em expectativas futuras. Mesmo que o preço do ativo base permaneça inalterado, pode ocorrer variação nos preços dos derivativos e consequentemente, ganhos ou perdas. Os preços dos ativos e dos derivativos podem sofrer descontinuidades substanciais ocasionadas por eventos isolados e/ou diversos. A utilização de estratégias com derivativos como parte integrante da política de investimento do Fundo pode resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas.

Riscos tributários: O risco tributário engloba o risco de perda de rentabilidade decorrente da criação de novos tributos, de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de tributos e/ou da revogação ou não aplicabilidade de isenções, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre os rendimentos e receita das operações de sua carteira, desde que (i) distribuam, pelo menos, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos por fundo de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que (i) o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas e (ii) o cotista pessoa física seja titular de cotas que representem menos de 10% das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento de até 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo, sendo certo que o tributo retido do Fundo (relativo às aplicações realizadas no nível da sua carteira) é passível de compensação com o tributo devido pelos cotistas por ocasião do resgate ou amortização de cotas. A administradora não monitorará o número mínimo de cotistas do Fundo e nem o percentual detido por cada cotista. Portanto, existe o risco de o tratamento tributário concedido ao Fundo e/ou seus cotistas ser modificado, o que também poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo.

Riscos do prazo: A aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo. Pode haver oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perda do capital aplicado, no todo ou em parte, e ausência de demanda para negociação das cotas em mercado secundário.

Riscos de crédito: Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis do Fundo. Em caso de atraso ou não pagamento por um ou mais locatários do Fundo a rentabilidade das cotas poderá ser afetada negativamente.

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco imobiliário: É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial ou residencial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de atraso e interrupção na construção: Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição de imóveis, direta ou indiretamente através das sociedades específicas, e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer outra natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o prazo estabelecido, o início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos imóveis poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independentemente das multas contratuais e legais. Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos cotistas. Há, ainda, o risco de demora na aprovação dos projetos para construção dos empreendimentos imobiliários que o Fundo desenvolver. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os cotistas.

Risco de conflito de interesses: O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto no regulamento do Fundo. Se referida alienação caracterizar conflito de interesses, será necessária, ainda, a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral.

Risco de não realização de investimentos: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimento, o que pode resultar em investimentos menores, em condições que não seja economicamente interessante para o cotista ou mesmo a não realização dos investimentos.

Patrimônio líquido negativo: As aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que, sendo a responsabilidade dos cotistas ilimitada, os cotistas serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos.

Demais riscos: O Fundo está sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

6. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, observado que a exposição do Fundo será de, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve operações com derivativos.

7. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio foram os seguintes:

	Valor da cota (em R$)	Rentabilidade (%)	Resultado	Patrimônio líquido médio
31/12/2025	(133,419613)	(106,74)	(39.804)	10.004
31/12/2024	1.978,393871	(28,00)	(14.502)	38.679

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

8. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresenta patrimônio líquido negativo no montante de R$ 2.515, caracterizando passivo a descoberto, em que o total de passivos excede o total de ativos. Essa situação decorre da desvalorização das aplicações em fundos de investimento.

De acordo com o regulamento do Fundo, a responsabilidade dos cotistas é ilimitada, podendo ser chamados a realizar aportes adicionais de recursos para recomposição do patrimônio líquido, caso necessário.

O Fundo permanece em operação e segue com suas atividades normais e a administração continuará acompanhando os fatores que impactam o resultado e o patrimônio líquido, bem como adotará as medidas cabíveis para o tratamento adequado dessa situação

a) Cotas integralizadas

As cotas integralizadas do Fundo são representadas por 18.848,021898 (2024 - 18.848,021898) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 133,41961366 negativo (2024 - R$ 1.978,393871), totalmente subscritas e integralizadas.

9. Emissão, amortização e resgate de cotas

a) Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas.

b) Emissão

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões.

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

c) Amortização e resgate de cotas

A administradora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas na proporção de suas cotas no prazo de até 90 dias após a alienação dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

A administradora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

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

10. Negociação de cotas

As cotas serão admitidas a negociação em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado.

11. Distribuição de rendimentos

Assembleia geral a ser realizada anualmente até 120 dias após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Poderá ser formada reserva de contingência, respeitados os valores e limites aprovados pela gestora, observado o disposto no regulamento.

O Fundo deverá 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.

A título de antecipação, os resultados auferidos pelo Fundo serão distribuídos mensalmente, no 15º dia útil de cada mês, tendo por base os rendimentos efetivamente recebidos pelo Fundo (regime de caixa) e as despesas do período, além de eventuais provisões aprovadas pela assembleia geral e de eventual reserva de contingência formada nos termos do regulamento. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago ao encerramento de cada semestre em observância ao disposto no regulamento.
Os pagamentos devidos pelo Fundo, serão feitos aos cotistas que estiverem registrados como tal no 8º dia útil do mesmo mês do respectivo pagamento.

Demonstrativo do cálculo dos rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Resultado contábil	**(39.804)**	**(14.502)**
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado		
Despesas registradas não pagas do exercício	833	96
Despesas registradas do exercício anterior pagas no exercício corrente	38.687	(39.813)
Receitas reconhecidas e não recebidas do exercício	-	-
Receitas reconhecidas no exercício anterior recebidas no exercício corrente	-	-
Caixa líquido gerado	**(284)**	**(54.219)**
Rendimentos declarados no exercício	-	-
(%) Percentual distribuído	-	-
Total dos rendimentos pagos aos cotistas		
Rendimentos apurados no exercício anterior	-	-
Rendimentos apurados no exercício corrente	-	-
Rendimentos a pagar	**-**	**-**

12. Classificação por agência classificadora de risco

O Fundo é destinado a investidores profissionais, de forma que as cotas não são submetidas à avaliação por agência classificadora de risco de crédito, conforme normativo vigente.

13. Custódia de títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

14. Prestadores de serviços

Administração:	Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custódia:	Banco Finaxis S.A.
Controladoria:	Banco Finaxis S.A.
Escrituração:	Banco Finaxis S.A.
Gestão:	Jera Capital Gestão de Recursos Ltda.

15. Encargos do fundo

A taxa de administração e gestão será calculada e provisionada diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do Fundo do primeiro dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252, por dias úteis, sendo o pagamento realizado mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

a) Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, que incluem as atividades de controle e processamento dos ativos financeiros, a distribuição de cotas e a escrituração da emissão e resgate de cotas, bem como os serviços de custódia, o Fundo pagará à administradora o montante calculado de acordo com os percentuais estabelecidos na tabela abaixo em forma de cascata, ou seja, o valor total devido será a somatória dos valores proporcionais apurados para cada faixa de patrimônio líquido, observado o pagamento do valor mínimo mensal de R$ 18, atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços – Mercado (“IGP-M”), dos dois, o que for maior.

Faixa do valor referência Fundo (em reais)	Valor percentual praticado ao ano
Até 100.000.000,00	0,20
Acima de 100.000.000,01	0,15

As despesas e valores a pagar com administração e custódia foram de:

	Despesas		Valores a pagar	
Serviços prestados	**2025**	**2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Administração	(225)	(250)	(169)	(19)
Custódia	(88)	(98)	(66)	(7)

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira, o Fundo pagará à gestora a taxa de gestão em montante equivalente: (i) ao percentual de 0,28% ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) ao valor fixo mensal de R$ 29, atualizado anualmente pelo IGP-M, dos dois, o que for maior.

As despesas e valores a pagar com gestão foram de:

	Despesas		Valores a pagar	
Serviços prestados	**2025**	**2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Gestão	(653)	(737)	(545)	(54)

c) Taxa de performance

Será devida pelo Fundo à gestora a taxa de performance, correspondente ao montante de 2% incidente sobre a totalidade dos recursos provenientes da alienação, amortização ou resgate das cotas do Fundo de Investimento em Participações (FIP) e/ou de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) atualmente ou futuramente detidas pelo Fundo.

As despesas e valores a pagar com performance foram de:

	Despesas		Valores a pagar	
Serviços prestados	**2025**	**2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Performance	-	(133)	-	-

d) Despesas de consultoria

Pela prestação de serviço de consultoria, o Fundo pagará 15% da taxa de administração para a empresa especializada em finanças imobiliárias, a qual na estruturação financeira de projetos imobiliários e na gestão de recursos de investidores destinados a projetos imobiliários, como também na concepção e acompanhamento de empreendimentos imobiliários.

As despesas e valores a pagar com consultoria foram de:

	Despesas		Valores a pagar	
Serviços prestados	**2025**	**2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Consultoria	(40)	(38)	(30)	(3)

e) Outros encargos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 saldo na rubrica 'Juros e encargos', no montante de R$ 1.481, apresentado na demonstração de resultados, refere-se aos juros e encargos incorridos em função do não cumprimento dos prazos originais de pagamento de taxas patrimoniais e operacionais devidas em exercícios anteriores, cujos débitos foram quitados no exercício corrente.

f) Reversão de provisão de exercício anteriores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o saldo apresentado na rubrica "Reversão de provisão de exercícios anteriores", no montante de R$ 10, registrado na demonstração do resultado, refere-se à reversão das despesas de auditoria referente ao exercício finfo em 31 de dezembro de 2021.

16. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R$ 10.004 (2024 - R$ 38.679) foram os seguintes:

	31/12/2025		31/12/2024	
Encargos	**Valor**	**% sobre o patrimônio líquido médio**	**Valor**	**% sobre o patrimônio líquido médio**
Taxa de gestão	(653)	(6,53)	(737)	(1,91)
Taxa de administração	(225)	(2,25)	(250)	(0,65)
Taxa de custódia	(88)	(0,88)	(98)	(0,25)
Despesas de consultoria	(40)	(0,40)	(38)	(0,10)
Despesas de auditoria	(13)	(0,13)	(12)	(0,03)
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	(8)	(0,08)	(15)	(0,04)
Taxa de fiscalização CVM	(3)	(0,03)	(10)	(0,03)
Imposto de renda retido sobre cotas de fundo de investimento	(1)	(0,01)	(38)	(0,10)
Taxa de performance	-	-	(133)	(0,34)
Despesas com honorários advocatícios	-	-	(128)	(0,33)
Juros e encargos	-	-	(1.481)	(3,83)
Outras despesas	(1)	(0,01)	(3)	(0,01)
Total	**(1.032)**	**(10,32)**	**(2.943)**	**(7,61)**

17. Legislação tributária

a) Tratamento tributário do Fundo

Em conformidade com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e demais normativos vigentes, o Fundo é isento do imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro ou relativas a títulos e valores mobiliários (IOF) e do imposto de renda. Contudo o Fundo está sujeito à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, com exceção aos rendimentos obtidos por aplicações em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário. O imposto sobre as aplicações realizadas pelo Fundo poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Caso o Fundo aplique 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 25% das cotas do Fundo, estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

b) Tratamento tributário do cotista

As distribuições de rendimentos pagas pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Em conformidade com a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e demais normativos vigentes, estão isentos do imposto de renda sobre as distribuições pagas às pessoas físicas, nas seguintes condições:

i) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
ii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas;
iii) Não será concedido ao cotista que represente 10% ou mais da totalidade das cotas do Fundo, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo cotista na alienação de cotas, por qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

18. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais contra o Fundo quer na defesa dos direitos do cotista, quer desses contra a administração ou gestão do Fundo.

19. Operações com partes relacionadas

O Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

i. Serviços prestados

		Despesas		Valores a pagar	
Parte relacionada	**Serviços prestados**	**2025**	**2024**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Da administradora					
Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administração	(150)	(168)	(113)	(13)
Banco Finaxis S.A.	Custódia	(88)	(98)	(66)	(7)
Banco Finaxis S.A.	Controladoria	(60)	(67)	(45)	(5)
Banco Finaxis S.A.	Escrituração	(15)	(15)	(11)	(1)

ii. Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto ao Banco Finaxis S.A., parte relacionada da administradora do Fundo. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não havia saldo disponível.

iii. Administração de fundo investido

O fundo investido Petra Liquidez Fundo de Investimento Referenciado DI LP, é administrado pelo Banco Finaxis S.A., parte relacionada da administradora do Fundo.

20. Alterações estatutárias

O Instrumento Particular do Administrador de 26 de junho de 2025 deliberou sobre a adaptação à Resolução CVM 175/2022 com a reformulação do regulamento do Fundo, com vigência em 27 de junho de 2025.

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas de 09 de abril de 2025 deliberou sobre o exame e aprovação das contas e das demonstrações financeiras, das notas explicativas e do parecer dos auditores independentes do fundo, relativo ao exercício social findo em 31 de dezembro 2024.

21. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

22. Informações adicionais

a) Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a administradora não contratou serviços da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

b) Diretor e contadora

O diretor e a contadora responsável são os seguintes:

Luis Locaspi	Suelen Inácia de Oliveira
Diretor	CRC PR-065.476/O-0

***