MONTE BIANCO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
(CNPJ: 57.457.407/0001-60)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025

MONTE BIANCO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Demonstração da posição financeira

Demonstração do resultado

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Tel.: + 55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdo.com.br

Rua Major Quedinho, 90
Consolação – São Paulo, SP
Brasil 01050-030

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
São Paulo - SP

Abstenção de opinião.

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada) ("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 Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada). Devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir, intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis consolidadas.

Base para abstenção de opinião

Valor justo dos Investimentos

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuí propriedades para investimento no montante de R$ 1.300.705 mil, que representavam 328,28% do seu patrimônio líquido, os quais foram marcados pelo seu valor justo através de estudos econômicos e financeiros produzidos por consultores especializados. Entretanto, não nos foi possível corroborar a aderência e a exatidão de determinadas premissas utilizadas na precificação dos imóveis, tais como a consideração de bonificação e despesas indiretas ("BDI"), a utilização de fundação especial, o saneamento das amostras e o preço do metro quadrado comparativo empregado nos referidos estudos, entre outras. Consequentemente, não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes quanto aos valores apresentados naquelas propriedades e seus valores de realização ou quanto a possíveis aspectos que deveriam ter sido considerados na mensuração do valor justo daquelas propriedades. Como consequência, considerando a relevância desse investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto e a limitação na obtenção da asseguração dos valores envolvidos e registrados pelo Fundo neste investimento, não nos foi possível formarmos opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo findas em 31 de dezembro de 2025.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Transações sem suporte documental

Conforme notas explicativas nºs 6 e 8 às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2025, não nos foram apresentadas evidências de auditoria apropriadas e suficientes como segue:

- "Obrigações por aquisição de imóveis" e "Outros créditos": o Fundo possui registrado nestas rubricas passivos e ativos nos montantes de R$ 1.059.349 mil e R$ 105.035 mil respectivamente, para os quais não obtivemos evidencias de auditoria apropriadas e suficientes a fim de corroborar a totalidade destes saldos e seus respectivos registros contábeis, impossibilitando opinarmos sobre a origem, natureza e realização desse valor, não sendo possível fazê-lo através de procedimentos alternativos de auditoria. Como consequência, não nos foi possível avaliarmos os possíveis efeitos destas limitações sobre as demonstrações financeiras do Fundo findas em 31 de dezembro de 2025;
- "Receitas de aluguéis": Estão registrados nesta rubrica R$ 131.543 mil; Contudo, não obtivemos evidências de auditoria apropriada e suficiente para corroborar o montante contabilizado nessa rubrica e por consequência no ativo de "Aluguéis a receber" no montante de R$ 36.078 mil, impossibilitando opinarmos sobre a origem, natureza e realização desse valor não sendo possível fazê-lo através de procedimentos alternativos de auditoria. Como consequência, não nos foi possível, por meio de procedimentos alternativos de auditoria, avaliar os possíveis efeitos destas limitações sobre as demonstrações financeiras do Fundo findas em 31 de dezembro de 2025.

Ênfase

Partes relacionadas

Chamamos a atenção para a nota explicativa 18 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas findas em 31 de dezembro de 2025, a qual descreve que o Fundo mantém operações e transações significativas com partes relacionadas advindas dos imóveis, notadamente valores de aquisição e suas obrigações e as receitas auferidas. Caso estas operações fossem realizadas com terceiros ou partes independentes, os resultados alcançados poderiam ser diferentes daqueles apresentados naquelas demonstrações financeiras. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Os valores correspondentes a 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação não foram auditados por nós ou por outros auditores independentes, em razão da dispensa prevista pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, para fundo em atividade a menos de 90 dias. Nossa opinião não contém modificação acerca desse assunto.

Responsabilidade da Administradora pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsabilidade pela governança do Fundo é da Administradora do Fundo, sendo estes 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 Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis consolidadas.

Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 31 de março de 2026.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Paulo Sérgio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 57.457.407/0001-60
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Ativo	**Nota**	**31/12/2025**	**% PL**	**31/12/2024**	**% PL**
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	**4**	3.036	0,77%	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	**4**	839	0,21%	997	107,09%
		3.875	**0,98%**	**997**	**107,09%**
Direitos a receber					
Aluguéis a receber	**6**	37.078	9,36%	-	0,00%
Outros créditos	**7**	105.035	26,51%	-	0,00%
		142.113	**35,87%**	**-**	**0,00%**
Não circulante					
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	**5**	1.260.419	318,11%	-	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo	**5**	40.286	10,17%	-	0,00%
		1.300.705	**328,28%**	**-**	**0,00%**
Total do ativo		**1.446.693**	**365,13%**	**997**	**107,09%**

Passivo	**Nota**	**31/12/2025**	**% PL**	**31/12/2024**	**% PL**
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**18**	45	0,01%	30	3,23%
Auditoria e custódia		55	0,01%	18	1,93%
Consultoria e assessoria		26	0,01%	18	1,93%
Obrigações por aquisição de imóveis	**8**	1.050.349	265,10%	-	0,00%
		1.050.475	**265,13%**	**66**	**7,09%**
Total do passivo		**1.050.475**	**265,13%**	**66**	**7,09%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		225.570	56,93%	1.000	107,41%
Reserva de lucros		170.648	43,07%	(69)	(7,41%)
Total do patrimônio líquido	**11**	**396.218**	**100,00%**	**931**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**1.446.693**	**365,13%**	**997**	**107,09%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 57.457.407/0001-60
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 19 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2025	De 19/11/2024 a 31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**6**	131.543	-
		131.543	**-**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**5**	40.286	-
		40.286	**-**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**171.829**	**-**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**4**	241	11
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**14**	(50)	(3)
		191	**8**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas de auditoria e custódia	**14**	(37)	(18)
Taxa de administração e gestão	**13, 14 e 18**	(375)	(40)
Taxa de fiscalização da CVM	**14**	(3)	(1)
Despesa de consultoria	**13, 14**	(463)	(18)
Despesas de emolumentos e cartórios	**14**	(389)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	**14**	(36)	-
		(1.303)	**(77)**
Lucro líquido do exercício/período		**170.717**	**(69)**
Quantidade de cotas em circulação		**244.846**	**1.000**
Lucro por cota - R$		**697,24**	**(69,00)**
Valor patrimonial da cota - R$		**1.618,24**	**931,40**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 57.457.407/0001-60
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 19 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Em 19 de novembro de 2024		**-**	**-**	**-**
Cotas de investimentos integralizadas	**12**	1.000	-	1.000
Resultado do período		-	(69)	(69)
Em 31 de dezembro de 2024		**1.000**	**(69)**	**931**
Cotas de investimentos integralizadas	**12**	224.570	-	224.570
Resultado do exercício		-	170.717	170.717
Em 31 de dezembro de 2025		**225.570**	**170.648**	**396.218**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 57.457.407/0001-60
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do fluxo de caixa (método direto)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 19 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2025	De 19/11/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		94.465	
Rendimentos de renda fixa		241	11
Pagamento de despesas de consultoria		(455)	-
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão		(360)	(10)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(3)	(1)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios		(389)	
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(50)	(3)
Pagamentos (recebimentos) diversos		(36)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		**93.413**	**(3)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis para renda	5	(210.070)	-
Custos incrementais com imóveis para renda	7	(105.035)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		**(315.105)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	11	224.570	1.000
Caixa líquido das atividades de financiamento		**224.570**	**1.000**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**2.878**	**997**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**997**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		**3.875**	**997**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais			
Lucro líquido dos exercícios		**170.717**	**(69)**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		(40.286)	-
Outras receitas operacionais		(37.078)	-
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		60	66
Caixa líquido das atividades operacionais		**93.413**	**(3)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Monte Bianco Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada) ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 175/22 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 8 de agosto de 2024 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 19 de novembro de 2024.

O Fundo se destina exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o artigo 11 da Resolução CVM n° 30/21, e alterações posteriores.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento e pela lei e disposições da CVM.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela IF Asset Gestão De Recursos Ltda. (“Gestora”), e a administração compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/22.

2. Elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário (“FII”) Instrução CVM nº 516/11, e pela Resolução CVM nº 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos 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, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.3. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. 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 valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas 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.

- 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.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas.

- Cotas de fundos de renda fixa: Os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores ao seu valor justo. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

- 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,, 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.

- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

IV. Instrumentos financeiros derivativos

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

3.4. Aluguéis a receber

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

3.5. Propriedades para investimento

(i) Imóveis acabados para renda

As propriedades para investimento estão registradas pelos seus respectivos valores de aquisição e ajustadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, para os quais a Administração procedeu as revisões necessárias em atendimento as normas do regulador (CVM). A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

(ii) Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos-futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

3.6. Obrigações por aquisições de imóveis

As obrigações por aquisições de imóveis são atualizadas pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pelas taxas contratuais.

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.8. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

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

3.9. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessário a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas, as quais estão apresentadas na nota explicativa nº 18.

4. Caixa e equivalentes de caixa

31 de dezembro de 2025

	Administradora	Valor justo	% sobre PL
Disponibilidades		3.036	0,77%
FIF RF BRL REF DI LP (a)	BRL Trust DTVM	48	0,01%
FIF RF BRL Soberano Ref DI LP (b)	BRL Trust DTVM	791	0,20%
		3.875	**0,98%**

31 de dezembro de 2024

	Administradora	Valor de justo	% sobre PL
FIF RF BRL Soberano Ref DI LP (b)	BRL Trust DTVM	997	107,09%
		997	**107,09%**

(a) O Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo (CNPJ: 15.348.108/0001-47), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., tem por objetivo proporcionar rendimento aos cotistas através da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. O fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.

(b) O Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa BRL Soberano Referenciado DI Longo Prazo (CNPJ: 43.690.520/0001-86), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., tem por objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente. O Fundo possuí aplicações principalmente de títulos públicos federais, títulos de renda fixa e cotas de fundos de investimentos em renda fixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo apropriou receitas líquidas com cotas de fundos de renda fixa no montante de R$ 191 (R$ 8 no período de 19 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024), registradas na rubrica de “Receitas com cotas de fundo de renda fixa”.

5. Propriedades para investimento

Movimentação do exercício

Durante o exercício, o Fundo concluiu a aquisição de dois portfólios imobiliários, conforme os Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda celebrados em 26 de setembro de 2025 com:

- P.J. Zonta Administração de Bens e Participações Ltda., envolvendo a aquisição de múltiplos imóveis comerciais totalmente locados.
- API – Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda., igualmente composto por imóveis comerciais integralmente locados.

Todos os imóveis adquiridos estavam integralmente ocupados na data da aquisição, com contratos de locação vigentes e renúncia ao direito de preferência devidamente registrada nos termos dos anexos contratuais.

As receitas de locação passaram a ser de direito do Fundo a partir das competências estabelecidas em cada contrato, mantendo-se o tratamento previsto até a efetiva transferência de posse.

As propriedades foram reconhecidas inicialmente pelo seu custo de aquisição e são subsequentemente mensuradas pelo valor justo, conforme CPC 28/IAS 40 e Suplemento H da Resolução CVM nº 175.

A data prevista para quitação integral das aquisições, conforme cronogramas contratuais, é outubro de 2026 e não possuem encargos relacionados a sua correção.

A movimentação das propriedades para investimento será apresentada a seguir (em milhares de reais)

Em 2025:

Discriminação dos imóveis	Matrícula	Aquisição	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2025
Almirante Tamandaré	15115/0086	15.632	386	16.018
Apuracana	1866	5.349	323	5.672
Araúcaria Costeira	5851	35.303	370	35.673
Av. Brasília	126905	16.571	367	16.938
Av. Joinville	53631	32.776	940	33.716
Bettega	121189	38.494	2.863	41.357
Boa Vista Comasa	170643	36.319	732	37.051
Boa Vista Ctba	70763	27.329	144	27.473
Cajuru	70322	28.612	577	29.189
Campo Cumprido	230103	21.900	530	22.430
Campo Largo	32981/9526/40788	21.836	493	22.329
Castro	25434	22.628	1.843	24.471

Discriminação dos imóveis	Matrícula	Aquisição	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2025
Centro De Distribuição	224808	150.450	2.843	153.293
Champagnat	43279	43.633	1.678	45.311
Colombo Estrada da Ribeira	17179	26.305	513	26.818
Derosso	229113	25.856	3.349	29.205
Fazenda Rio Grande	10629	14.193	364	14.557
Gigante Colombo	38693	35.142	1.271	36.413
Jaraguá Do Sul	104272	28.020	472	28.492
Jd. Carvalho	1657501	23.876	716	24.592
Joinville América	146512	35.599	727	36.326
Joinville Itaum	62800/35237	52.912	513	53.425
Lapa	26195	8.069	636	8.705
Londrina	60788	21.887	832	22.719
Mafra	12273	36.312	715	37.027
Maringá Av. Colombo	144111/114112	40.773	2.433	43.206
Nilo Peçanha	88354	52.613	1.692	54.305
Novo Mundo Pr	73820	38.921	945	39.866
Oficinas	28546	23.598	628	24.226
Paranaguá Costeira	55082	15.774	779	16.553
Paranaguá Raia	20264	22.076	446	22.522
Pilarzinho	65237	25.219	1.442	26.661
Pinhais Iraí	24714	14.251	613	14.864
Pinhais Jacob	19150	22.260	1.428	23.688
Pinheirinho	232823	49.017	1.412	50.429
Piraquara	52241	16.428	-	16.428
Santa Cândida	65030	30.480	756	31.236
Santa Felicidade	90295	13.079	258	13.337
Santa Quitéria	31727	32.456	1.025	33.481
São José dos Pinhais	52905	12.949	694	13.643
Torres	28564	29.569	729	30.298
Uvaranas	10226	15.953	809	16.762
Total		**1.260.419**	**40.286**	**1.300.705**
Ônus sobre aquisição (nota explicativa nº8)		1.050.349		
Valor recebido		210.070		

Descrições dos imóveis

Os imóveis estão alugados para empresas da rede condor, conforme apresentado na nota explicativa nº 18.

Almirante Tamandaré

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Almirante Tamandaré – PR, o qual conta com 21.584,88 m² e área construída de 16.222,24 m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 43 – Super Condor Almirante Tamandaré, Rua Antônio Johnson, 4.200 CEP 83.530-000 – Alto Pinheiros – Almirante Tamandaré – PR.

Apuracana

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Apucarana – PR, o qual conta com 5.875,00 m² e área construída de 7.206,90 m², que se encontra o imóvel Loja 15 – Super Condor Apucarana, Av. Minas Gerais, 881, CEP 86.804-000 -Jardim Apucarana - Apucarana – Paraná.

Araúcaria Costeira

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Araucária – PR, o qual conta com 68.509,78m² e área construída de 18.111,99m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 45 – Super Condor Araucária Costeira, Rua Capivari, 65, CEP 8 3.701-440 - Iguaçu – Araucária – PR.

Av. Brasília

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 6.010,06 m² e área construída de 9.374,50 m² em alto padrão, sendo este um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 34 Super Condor Av. Brasília.

Av. Joinville

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Joinville – SC, o qual conta com 9.698,34m² e área construída de 12.183,56m² construída, que se encontra o imóvel Loja 57 – Super Condor Joinville Boa Vista Comasa, R. Albano Schmidt, 4752 - Comasa, Joinville - SC, 89228 310.

Bettega

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 26.362,54m² e área construída de 11.114,34m², que se encontra o imóvel Loja 53 Super Condor João Bettega.

Boa Vista Comasa

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Joinville – SC, o qual conta com 9.698,34m² e área construída de 12.183,56m² construída, que se encontra o imóvel Loja 57 – Super Condor Joinville Boa Vista Comasa, R. Albano Schmidt, 4752 - Comasa, Joinville - SC, 89228 310.

Boa Vista Ctba

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 12.960,00m² e área construída de 15.657,26m² em médio padrão, sendo um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 49 Super, localizado Rua Lodovico Geronazzo, 805, Boa Vista, Curitiba -PR.

Cajuru

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 16.000,00m² e área construída de 20.415,42 m², que se encontra o imóvel Loja 37 Super Condor Cajuru, na Rua Natal, 1155, Curitiba – PR, CEP 82.930-210.

Campo Cumprido

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 137.796, com área total área total de 11.102,90 m² em alto padrão, sendo este um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 10 Super Condor Campo Comprido.

Campo Largo

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Campo Largo – PR, o qual conta com 23.399,00 m² e área construída de 17.651,65m², que se encontra o imóvel avaliando que atualmente destina-se a localizado na Loja 46 – Hiper Condor Campo Largo, Rua Ema Taner de Andrade, 189, CEP 83.606-36.

Castro

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Castro – PR, o qual conta com 32.398,64 m² e área construída de 12.553,79 m², que se encontra o imóvel Loja 36 – Supermercado Condor Castro, Travessa Coronel Olegário de Macedo, 57, Cep: 84.165-690, Água Suja - Castro/PR.

Centro de Distribuição

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 161.787,03m² e área construída de 69.244,59m² em alto padrão, sendo um galpão industrial, que se encontra o imóvel Centro de Distribuição, localizado na Estr. do Ganchinho, 690 - Umbará, Curitiba - PR, 81930-165.

Champagnat

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 8.588,47 m² e área construída de 26.101,52 m² em médio padrão, sendo este um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 22 Hiper Condor Champagnat.

Colombo Estrada da Ribeira

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Colombo – PR, o qual conta com 26.695,00m² e área construída de 23.655,23m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que atualmente destina-se a Loja 38 Hiper Condor Colombo Estrada da Ribeira (BR-476), km 14, 1.260 CEP 83.408-424 – Maracanã – Colombo – PR.

Derosso

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 14.000,00m² e área construída de 11.390,60m², que se encontra o imóvel Loja 54 Super localizado na Rua Francisco Derosso, 3330, na cidade de Curitiba/PR sob o CEP: 81.720-000.

Fazenda Rio Grande

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de da Fazenda Rio Grande – PR, o qual conta com 8.429,92m² e área construída de 15.245,06m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que atualmente destina-se a Loja 30 – Super Condor Fazenda Rio Grande Rua Carlos Eduardo Nichelle, 1.676 CEP 83.833-022 - Pioneiros, Fazenda Rio Grande-PR.

Gigante Colombo

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Colombo – PR, o qual conta com 25.388,99 m² e área construída de 10.634,40 m² construída em médio padrão, sendo um galpão comercial de alvenaria, que se encontra o imóvel Gigante Atacadista localizada na Rod. da Uva, 1976 - Roça Grande, Colombo - PR, 83402-386.

Jaraguá do Sul

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Jaraguá do Sul – SC, o qual conta com 10.656m² e área construída de 14.322,98m², construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 55 – Hiper Condor Jaraguá do Sul, R. Maria Umbelina da Silva, nº 470 - CEP 89.252-483 - Vila Lenzi - Jaraguá do Sul – SC.

Jd. Carvalho

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Ponta Grossa – PR, o qual conta com 10.602m² e área construída de 23.184,20m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 42 Hiper Condor Ponta Grossa Jardim Carvalho, Avenida Monteiro Lobato, 2180, Cep: 84.016-210, Jardim Carvalho - Ponta Grossa/Pr.

Joinville América

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Joinville - SC, o qual conta com 10.600,85² e área construída de 14.316,22m², construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 51 Super Condor Joinville América – Rua Almirante Barroso, 716, América, Joinville-SC, CEP 89.204-200.

Joinville Itaum

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Joinville-SC, medindo 36.117,30m² e área construída de 26.703,21m², sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 48 Hiper Condor Joinville Itaum Ativo Imobilizado Tangível – Joinville – SC.

Lapa

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Lapa – PR, o qual conta com 4.829,15 m² e área construída de 8.256,23 m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 4 – Super Condor Lapa, Avenida Caetano Munhoz Rocha, 1.544 Centro, Lapa-PR, CEP 83.750-000.

Londrina

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Londrina – PR, o qual conta com 11.631,35m² e área construída de 22.962,29m² construída em médio padrão, que se encontra o imóvel avaliando que atualmente destina-se a localizado na Loja 9 – Hiper Condor Londrina Rua Rio Grande do Sul, 50 CEP 86.026-080 - Vila Matarazzo - Londrina/PR.

Mafra

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Mafra – SC, o qual conta com 8.831,53 m² e área construída de 14.821,84 m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 52 – Hiper Condor Mafra, Av. Pref. Frederico Heyse, 1.000, CEP 89.300-000 - Centro II Alto da Mafra – Mafra- SC.

Maringá Av. Colombo

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Maringá – PR, o qual conta com 19.684,00 m² e área construída de 30.787,58 m², que se encontra o imóvel Loja 40 – Hiper Condor Maringá Av. Colombo, Av. Colombo, 3.404, CEP 87.030-120 – Zona 7 – Maringá – PR.

Nilo Peçanha

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 17.109,42 m² e área construída de 37.939,98 m², que se encontra o imóvel Loja 21 Hiper Condor localizado na Rua Nilo Peçanha, 1000, Cep: 80.520-000, Bom Retiro - Curitiba/PR.

Novo Mundo PR

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 10.012,71 m² e área construída de 26.466,27m² em médio padrão, sendo um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 27 Hiper Condor, localizado na Rua Visconde do Serro Frio, 164, Novo Mundo – Curitiba – PR, Cep: 81.050-080.

Oficinas

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Ponta Grossa – PR, o qual conta com 11.327,81 m² e área construída de 21.046,91m², que se encontra o imóvel Loja 44 Hiper Condor Ponta Grossa Oficinas, Rua Dr. Leopoldo Guimarães da Cunha, 330, Oficinas, CEP 84.035 310, Ponta Grossa/PR.

Paranaguá Costeira

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de de Paranaguá – PR, o qual conta com 6.785,50m² e área construída de 11.191,32m², construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 8 Super Condor Paranaguá Centro, Rua João Eugênio, 850 Costeira, CEP 83203-400, Paranaguá, Paraná.

Paranaguá Raia

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Paranaguá – PR, o qual conta com 9.812,00m² e área construída de 20.393,84m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 25 – Hiper Condor Paranaguá Raia, Rua Manoel Pereira, 1.615, CEP 83.206-200– Raia - Paranaguá-PR.

Pilarzinho

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 13.293,22m² e área construída de 11.298,93m² em alto padrão, sendo este um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 58 Super Condor Pilarzinho, na Rua Amaury Lange Silvério, n° 1032, Pilarzinho, Curitiba – PR.

Pinhais Iraí

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba – PR, o qual conta com 7.850,00m² e área construída de 13.661,65m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 47 Super Condor Pinhais Av. Iraí, 421, CEP 83.321-007 – Vargem Grande – Pinhais – PR.

Pinhais Jacob

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Pinhais – PR, o qual conta com 11.500m² e área construída de 18.949,49m² construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 39 – Hiper Condor Pinhais, Rua Jacob Macanhan, 1.092, CEP: 8 3.325-582 – Pineville – Pinhais – PR.

Pinheirinho

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba – PR, o qual conta com a área total de 10.073,97 m² e área construída de 21.625,00 m², que se encontra o imóvel Loja 06 Hiper Condor Pinheirinho, localizado na Avenida Winston Churchill, 2170, na cidade de Curitiba/PR sob o CEP: 81.150-050, Pinheirinho.

Piraquara

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Piraquara – PR, o qual conta com 8.820,62m² e área construída de 13.506,96m², que se encontra o imóvel Loja 56 – Super Condor Piraquara, Av. Getúlio Vargas, 1.218, Centro, Piraquara-PR, CEP 83.301-010.

Santa Cândida

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 9.667,60 m² e área construída de 22.585,15 m² em médio padrão, sendo este um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 24 Hiper Condor Santa Cândida, localizado na Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 312, na cidade de Curitiba/PR sob o CEP: 82.620 300, Santa Cândida.

Santa Felicidade

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 7.229,88m² e área construída de 9.794,99m², que se encontra o imóvel Loja 03 Super Condor Santa Felicidade, localizado na Av. Manoel Ribas, 8243, na cidade de Curitiba/PR sob o CEP 82.320-750, Butiatuvinha.

Santa Quitéria

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 12.946,62m² e área construída de 20.587,62m² em médio padrão, sendo um galpão industrial, que se encontra o imóvel Loja 50 Super Condor Santa Quitéria, localizado na Rua João Alencar Guimarães, 2126, na cidade de Curitiba/PR sob o CEP: 81.220-190.

São José dos Pinhais

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de São José dos Pinhais – PR, o qual conta com 8.187,50 m² e área construída de 11.424,70 m², construída em médio padrão, sendo um galpão industrial de alvenaria, que se encontra o imóvel Loja 14 Hiper Condor São José dos Pinhais – Rua Joaquim Nabuco, 1.939 CEP: 83.040-210, Centro, São José dos Pinhais/PR.

Torres

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade de Curitiba– PR, o qual conta com a área total de 12.454,98 m² e área construída de 24.878,24 m² em médio padrão, localizado na Avenida Comendador Franco, 6005, na cidade de Curitiba/PR sob o CEP: 81.560-00.

Uvaranas

O empreendimento trata-se de imóvel urbano localizado na cidade Ponta Grossa – PR, o qual conta com 9.789,40 m² e área construída de 22.000,60 m², que se encontra o imóvel Loja 32 Hiper Condor Ponta Grossa Uvaranas, Av. General Carlos Cavalcanti, 707, Uvaranas, Ponta Grossa-PR, CEP 84.025-000.

Avaliação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2025, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela Smart Perícias Ltda., datados de novembro de 2025 e aprovados pela Administradora em dezembro de 2025. A avaliação foi conduzida por profissionais devidamente habilitados, incluindo corretores avaliadores inscritos no CNAI e engenheiro registrado no CREA, atendendo ao Suplemento H da Resolução CVM nº 175 e à Resolução COFECI nº 1.066/2007..

Foi adotado o método comparativo de dados do mercado, que, por sua vez, define o valor através da comparação do imóvel avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

A Smart Perícias trata-se da maior empresa de perícias judiciais e extrajudiciais do Brasil, detendo em seu quadro de prestadores de serviços mais de 2.000 (dois mil) peritos abrangendo mais de 30 áreas de atuação e especialização na produção de laudos periciais.

As principais premissas para a avaliação foram as seguintes:

Ativos	Metodologia utilizada	Nº de comparativos utilizados	Valor unitário (R$/m²)
Colombo Estrada da Ribeira	Comparativo direto (benfeitorias a custo)	12	427,89
Torres	Comparativo direto (benfeitorias a custo)	13	677,18
Almirante Tamandaré	Comparativo direto (benfeitorias a custo)	12	205,87
Apuracana	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	11	158,95
Araúcaria Costeira	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	358,8
Boa Vista Ctba	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	641,78
Av. Brasília	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	985,21
Cajuru	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	809,11
Campo Cumprido	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	587,69
Campo Largo	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	323,65
Castro	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	369,32
Centro De Distribuição	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	358,46
Champagnat	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	11	1.603,62
Fazenda Rio Grande	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	431,25
Gigante Colombo	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	380,11
Bettega	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	699,81
Joinville Itaum	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	864,22
Joinville América	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	1.527,30
Boa Vista Comasa	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	768,23
Lapa	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	237,63
Londrina	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	409,02
Mafra	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	543,51
Maringá Av. Colombo	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	351,5
Novo Mundo Pr	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	13	1.152,25
Paranaguá Costeira	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	406,56
Paranaguá Raia	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	1.096,77
Pilarzinho	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	337,47
Pinhais Jacob	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	559,31
Pinhais Iraí	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	206,4
Pinheirinho	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	1.151,66

Ativos	Metodologia utilizada	Nº de comparativos utilizados	Valor unitário (R$/m²)
Piraquara	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	287,07
Oficinas	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	477,06
Jd. Carvalho	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	294,95
Santa Cândida	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	885,39
Santa Felicidade	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	772,67
Santa Quitéria	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	562,22
São José dos Pinhais	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	10	388,45
Av. Joinville	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	363,61
Uvaranas	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	9	234,2
Derosso	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	489,31
Jaraguá Do Sul	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	12	906,68
Nilo Peçanha	Comparativo Direto (benfeitorias a custo)	11	1.060,31

6. Aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas de aluguéis de imóveis no montante de R$ 131.543 (R$ 0 em 2024) correspondentes ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação dos imóveis. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de valores a receber na conta “Aluguéis a Receber” é de R$ 37.078 (R$ 0 em 2024), tendo sido recebido líquidos R$ 94.465

Provisão para Perdas Estimadas de Crédito de Liquidação Duvidosa - Aluguéis

A análise dos recebíveis do Fundo, realizada conforme os critérios estabelecidos pelas práticas contábeis aplicáveis, não identificou a necessidade de constituição de provisão para perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa no período.

Com base na avaliação do risco de crédito, verificou-se que o histórico de inadimplência do Fundo é considerado reduzido, não havendo evidências que indiquem deterioração relevante na capacidade de pagamento dos locatários. Adicionalmente, a carteira vigente não apresenta valores vencidos por período superior a 30 dias, faixa usualmente utilizada como parâmetro para caracterização de indícios de perda esperada.

Diante desses fatores, conclui-se que não existem perdas de crédito a serem reconhecidas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício. Os indicadores de risco continuarão sendo monitorados de forma sistemática, com revisões periódicas das estimativas sempre que houver alterações relevantes nas condições de crédito da carteira.

7. Outros créditos

Em 31 de dezembro de 2025, o valor de R$ 105.035 (R$ 0 em 2024) registrado em Outros créditos refere-se a custos de projetos imobiliários pagos que estão em processo de finalização contratual, para posteriormente serem registrados como Propriedades para Investimento.

8. Obrigação por aquisições de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui obrigações por aquisições de imóveis referentes aos empreendimentos no montante de R$ 1.050.349.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a movimentação das obrigações por aquisições de imóveis está demonstrada abaixo:

Descrição	**31/12/2025**
Saldo inicial	-
Aquisições de imóveis	1.260.419
Pagamento de amortização	(210.070)
Saldo final	**1.050.349**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve despesas relacionadas a essas aquisições, essas operações geraram as receitas de aluguel descritas na nota explicativa nº 5 e 18 e de valor justo conforme nota explicativa nº6.

9. Instrumentos financeiros derivativos

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

10. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do administradora, da gestora e do consultor imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora, da gestora e o consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados em seu regulamento.

Destacamos abaixo os principais riscos:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 160, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco do Fundo ser genérico – O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª Emissão do Fundo – Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª Emissão do Fundo, o administrador ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devam distribuir, pelo menos, 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação – Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo adquirirá um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimentos, poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos - 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel – Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais – Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos 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 e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, 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 dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiver sido registrada em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Resolução CVM 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo distribuidor não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do consultor imobiliário, do distribuidor, do custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

11. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está dividido 244.845,546456 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.618,237162 cada uma, totalizando o montante de patrimônio líquido de R$ 396.218.

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido do Fundo está dividido 1.000,000000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 931,400440 cada uma, totalizando o montante de patrimônio líquido de R$ 931.

12. Subscrição e integralização, resgate e negociação de cotas

Subscrição e integralização

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão, conforme o disposto no regulamento.

Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das cotas do Fundo.

Na emissão de cotas, deve ser utilizado o valor da cota do Fundo em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

A assembleia geral de cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas do Fundo definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve emissão de 243.845,546456 cotas no montante de R$ 224.570.

No período de 19 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, houve emissão de 1.000,000000 cotas no montante de R$ 1.000.

Resgate

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação do Fundo.

Amortização

Não houve amortizações no exercício findo em 2025 (R$ 0 em 2024).

Negociação

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

13. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao administrador uma taxa de administração, equivalente ao percentual sobre o patrimônio líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.

Taxa de administração	Faixa do patrimônio líquido
0,10% a.a.	Até R$ 200.000
0,07% a.a.	De R$ 200.000 até R$ 500.000
0,05% a.a.	A partir de R$ 500.000

Pela gestão da carteira do Fundo, nela compreendida as atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira, o Fundo pagará ao gestor uma taxa de gestão, equivalente a 0,11% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R$ 15.

As remunerações devem ser provisionadas diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagar mensalmente, por períodos vencidos, até o 2° dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2° dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas.

O valor das taxas acima será atualizado anualmente, a partir de 1° de dezembro de 2025, pela variação positiva do IPCA.

Pela consultoria imobiliária especializada prestada ao Fundo, nela compreendida as atividades de consultoria, assessoria, locação, monitoramento, benfeitorias, reparos, entre outras, relativos aos imóveis pertencentes ao Fundo, o Fundo paga a consultora imobiliária uma taxa de consultoria imobiliária no valor de R$ 25, valor este que será atualizado anualmente contado da data de assinatura do contrato entre as partes, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo teve despesas com taxas de administração e gestão no montante de R$ 375, sendo R$ 183 referente a taxa de administração e R$ 192 de taxa de gestão, e R$ 463 referente a taxa de consultoria.

No período de 19 de novembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 o Fundo teve despesas com taxas de administração e gestão no montante de R$ 40, sendo R$ 20 referente a taxa de administração e R$ 20 de taxa de gestão, e R$ 18 referente a taxa de consultoria.

14. Encargos debitados no Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Encargos debitados ao Fundo	**31/12/2025**		**De 19/11/2025 a 31/12/2024**	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(50)	(0,13%)	(3)	(0,31%)
Taxa de administração e gestão	(375)	(0,94%)	(40)	(4,13%)
Despesas de auditoria e custódia	(37)	(0,09%)	(18)	(1,86%)
Despesa de consultoria	(463)	(1,16%)	(18)	(1,86%)
Taxa de fiscalização da CVM	(3)	(0,01%)	(1)	(0,10%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(389)	(0,98%)	-	(0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	(36)	(0,09%)	-	(0,00%
	(1.353)	**(3,40%)**	**(80)**	**(8,26%)**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no valor de R$ 39.843 (R$ 969 no período de 19 de novembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024).

15. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a rentabilidade (apurado considerando-se o resultado líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período) foi positivo em 75,71% (negativo em 6,90% no período de 19 de novembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024).

16. Distribuição de rendimentos

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, a administradora distribuirá, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do regulamento do Fundo.

Os rendimentos auferidos no exercício são distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias uteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo terem outra destinação dada pela assembleia geral ordinária de cotistas.

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Resultado líquido do exercício/período	170.717	(69)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(40.286)	
Aluguéis a receber	(37.078)	
Ajustes de receitas/despesas não caixa	60	65
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**93.413**	**(4)**
Rendimentos retidos no exercício/período	(93.413)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos (*)	**(93.413)**	**-**
Rendimentos apropriados	**-**	**-**

(*) Ata de aprovação para não distribuição publicada na CVM em 19 de março de 2026.

17. Tributação

Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem 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 e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

18. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Taxa de administração	Contraparte	31/12/2025	De 19/11/2024 a 31/12/2024
Despesa	Administradora	183	20
Valores a pagar	Administradora	18	15

Taxa de gestão	Contraparte	31/12/2025	De 19/11/2024 a 31/12/2024
Despesa	Gestora	192	20
Valores a pagar	Gestora	27	15

Imóveis	Contraparte	31/12/2025	De 19/11/2024 a 31/12/2024
Receita de aluguel	Rede Condor – Locatária	131.542	-
Valores a receber	Rede Condor – Locatária	37.078	-
Valores a pagar	Zonta e API	1.050.349	-

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administradora do Fundo.

20. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, são prestados pela própria administradora.

21. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

22. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias 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 estiver baseada 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.

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	839	-	839
Propriedades para Investimento	-	-	1.300.705	1.300.705
Total do ativo	**-**	**839**	**1.300.705**	**1.301.544**

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	997	-	997
Total do ativo	**-**	**997**	**-**	**997**

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24. Alterações estatutárias

Em 27 de março de 2025, por meio da assembleia geral de cotistas, foram aprovados os seguintes assuntos:

a) alterar a denominação do Fundo para “Monte Bianco Fii - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”;
b) alterar a data de atualização do valor da taxa de administração prevista no artigo 10, parágrafo único do regulamento; e
c) alterar a data de atualização do valor da taxa de gestão prevista no artigo 11 do regulamento.

Em 08 de abril de 2025, por meio da assembleia geral de cotistas, foram aprovados os seguintes assuntos:

a) a demonstração financeira do Fundo, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024; e
b) as providências necessárias para concretizar a aquisição do imóvel, incluindo, mas não se limitando a formalizar todos os documentos e ou contrato necessários para implantação da matéria ora aprovada.

Em 06 de maio de 2025, por meio da assembleia geral de cotistas, foram aprovados os seguintes assuntos:

a) a 2ª emissão de cotas do Fundo, em série e classe única, bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das cotas da segunda emissão, a ser realizada no Brasil, nos termos da Resolução CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e demais leis e regulamentações aplicáveis; e
b) a oferta privada referente a segunda emissão de cotas do Fundo, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

Em 01 de junho de 2025, por meio da assembleia geral de cotistas, foi aprovado a 3ª emissão de cotas do Fundo, no montante, em série e classe única, bem como a realização da oferta privada de distribuição primária das cotas da terceira emissão, a ser realizada no Brasil, nos termos da Resolução CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Em 25 de setembro de 2025, por meio da assembleia geral de cotistas, foi aprovado a distribuição da quarta emissão de cotas do Fundo, sob o rito de registro automático de distribuição, em série e classe única.

Em 02 de outubro de 2025, por meio da assembleia geral de cotistas, foi aprovado a oferta privada referente a quinta emissão de cotas do Fundo, a ser realizada nos termos da Resolução CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

25. Outros assuntos

Resolução CVM nº 175/2022

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. O Fundo está adaptado a Resolução CVM nº 175/22.

26. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 não ocorreram eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações contábeis.

27. Diretor e contador

Roger Vicente Lima	**Luiz Carlos Nimi**
Contador CRC- 1SP342522	Diretor Responsável

****