MAG MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 60.395.755/0001-64)
(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Período de 22 de julho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

MAG MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ nº 60.395.755/0001-64)
(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras
Período de 22 de julho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração dos resultados

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Tel.: + 55 21 2210 5166
Fax: + 55 21 2224 5285
www.bdo.com.br

Rua Barão de Tefé, 27
9° andar, Saúde, Rio de Janeiro, RJ
Brasil 20220-460

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
MAG Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do MAG Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 22 de julho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do MAG Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras, como um todo, e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

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.

Investimento em ativos financeiros de natureza imobiliária	Resposta da auditoria sobre o assunto
Conforme apresentado no balanço patrimonial e descrito na Nota Explicativa nº 4.2, às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía R$ 82.637 mil, correspondente a 74,99% do seu patrimônio líquido em ativos financeiros de natureza imobiliária. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esses assuntos significativos em nossa auditoria.	Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a: • Revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do ativo; • Comparamos a posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo; • Verificamos a acuracidade matemática do cálculo e realizamos cálculos independentes; • Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto incluídas na Nota Explicativa nº 4.2. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os saldos dos investimentos em ativos financeiros de natureza imobiliária, assim como as respectivas divulgações, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F

Monika Marielle Du Mont Collyer
Contadora CRC 1 RJ 091300/0-6

MAG Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ n° 60.395.755/0001-64

Administradora: Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ n° 27.652.684/0001-62

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de Reais)

ATIVO	Notas explicativas	2025	% PL
CIRCULANTE		112.971	101,29
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		34.709	31,12
Cotas de Fundos de Investimento			
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada	4.1	29.319	26,29
Aplicações financeiras de natureza imobiliária			
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	4.2.1	5.390	4,83
Ativos financeiros de natureza imobiliária		78.248	70,16
Títulos privados de renda fixa			
Certificado de Recebível Imobiliário - CRI	4.2.3	44.743	40,12
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	4.2.4	31.504	28,25
Ações de companhias abertas	4.2.2	2.001	1,79
Valores a receber		14	0,01
Rendimentos de ações de companhias abertas a receber		14	0,01
TOTAL DO ATIVO		112.971	101,29
PASSIVO			
CIRCULANTE		1.436	1,29
Lucros a distribuir	7	1.334	1,20
Taxa de gestão	8	85	0,08
Taxa de administração	8	12	0,01
Taxa de custódia	8	3	0,00
Taxa cetip	8	2	0,00
TOTAL DO PASSIVO		1.436	1,29
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		111.535	100,00
Cotas integralizadas		111.120	99,63
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(449)	(0)
Lucros acumulados		864	0,78
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		112.972	101,29

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração.

MAG Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ n° 60.395.755/0001-64

Administradora: Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ n° 27.652.684/0001-62

Demonstração do resultado

Período de 22 de julho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025
(Valores em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota)

Composiçao do resultado do período	Notas explicativas	Período de 22/07/2025 a 31/12/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		4.944
Rendimento de operações compromissadas (Venda com recompra) - CRIs		707
Recebimento de caixa operacional de companhia investida		76
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		2.323
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		1.801
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		190
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de companhia investida		(150)
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de letras de crédito imobiliários - LCI		6
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(9)
Resultado na venda de letras de crédito imobiliários - LCI		(1)
Outros ativos financeiros		1.648
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		1.648
Outras receitas e despesas		(505)
Taxa de gestão	8	(438)
Taxa de administração	8	(66)
Taxa de custódia	8	(13)
Taxa cetip	8	(15)
Taxa de estruturação		35
Despesa com publicações	8	(5)
Despesas diversas	8	(3)
Resultado líquido do período		6.087
Quantidade de cotas integralizadas		11.112.000
Lucro por cota integralizada - R$		0,5478

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração.

MAG Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ n° 60.395.755/0001-64

Administradora: Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ n° 27.652.684/0001-62

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Período de 22 de julho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário da cota)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Integralização de cotas no período	6	111.120	-	111.120
Custos de emissão de cotas	6	(449)	-	(449)
Distribuição de rendimentos	7	-	(5.223)	(5.223)
Resultado líquido do período		-	6.087	6.087
Saldos em 31 de dezembro de 2025		110.671	864	111.535

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração.

MAG Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ n° 60.395.755/0001-64

Administradora: Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ n° 27.652.684/0001-62

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto
Período de 22 de julho de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Valores em milhares de Reais)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendas de cotas de fundos de investimento com liquidez imediata	1.648
Operações compromissadas (Venda com recompra) - CRIs	707
Recebimento de prêmio de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	13
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	1.338
Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	2.165
Recebimento de juros de letras de créditos imobiliários - LCIs	557
Recebimento de rendimento de companhia investida	63
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	62
Recebimento de taxa de estruturação	35
Pagamento da taxa de administração	(54)
Pagamento da taxa de gestão	(353)
Pagamento de taxa de custódia	(11)
Pagamento de taxa cetip	(12)
Pagamento de taxa B3	(3)
Demais Pagamentos/Recebimentos	(4)
Caixa liquido gerado pelas atividades operacionais	6.149
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(5.200)
Aquisição de ações de companhias investidas	(2.213)
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(45.945)
Aquisição de Letras de Créditos Imobiliários - LCIs	(35.531)
Venda de Letras de Créditos Imobiliários - LCIs	5.277
Caixa liquido pelas atividades de investimentos	(83.612)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	111.120
Custos relacionados a emissão de Cotas	(449)
Rendimentos pagos	(3.889)
Caixa liquido aplicado nas atividades de financiamento	106.782
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	29.319
Caixa e equivalentes de caixa no início do período (nota explicativa nº 3a)	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período (nota explicativa nº 3a)	29.319

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras da administração.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O MAG Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), CNPJ 60.395.755/0001-64, administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A ("Administrador") e gerido pela Mongeral Aegon Gestão de Fundos Imobiliários Ltda, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, em 9 de abril de 2025, e iniciou suas operações em 22 de julho do mesmo ano, com prazo indeterminado de duração, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como "híbrido de gestão ativa", por se destinar tanto à obtenção de ganho de capital como ao desenvolvimento para renda. A Classe é destinada a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, que vierem a adquirir as Cotas.

O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em quaisquer Ativos autorizados pela Resolução CVM 175.

O gerenciamento de riscos da Administradora tem suas políticas de acordo com as práticas de mercado e com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo e a Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 5.

O investimento na Classe não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito, nem pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços complementar, tampouco conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos FIIs regulamentados pelas Instruções CVM nº 175/22 e nº 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/11, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

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

As demonstrações financeiras apresentadas contemplam o período compreendido entre a data de início das operações e 31 de dezembro de 2025, não sendo apresentadas informações comparativas relativas ao exercício anterior.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 31 de março de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas para divulgação pelo Administrador do Fundo.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos e aplicações financeiras prontamente conversíveis em montantes conhecidos de caixa e que estejam sujeitos a risco insignificante de mudança de valor. Dessa forma, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

Cotas de fundos de investimento com liquidez imediata possuem resgate em D+0 e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

b. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs")

Os investimentos em CRIs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização, que considera, dentre outros fatores, o risco e os spreads de crédito e taxas de juros. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas na rubrica "Rendas e ajuste a valor justo com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs".

Letras de Crédito Imobiliário ("LCI")

Os investimentos em LCIs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização, que considera, dentre outros fatores, o risco e os spreads de crédito e taxas de juros. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas na rubrica "Rendas e ajuste a valor justo com Letras de crédito imobiliários - LCIs".

Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário (negociados em Bolsa) são registradas pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A., desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas em "Resultado com cotas de fundos imobiliários". Caso não tenham sido negociadas nos últimos 90 dias, as cotas são ajustadas diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento.

Os rendimentos recebidos estão apresentados em "Rendimentos recebidos de fundos de investimentos imobiliários".

Cotas de ações de companhias listadas

As cotas de ações listadas (negociados em Bolsa) são registradas pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A., desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

A valorização e a desvalorização das ações de companhias listadas estão apresentadas em "Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de companhia investida".

Os rendimentos recebidos estão apresentados em "Recebimento de caixa operacional de companhia investida".

c. Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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.

d. Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos 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, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de FIIs, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são, posteriormente, mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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 a ele associados.

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 da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

e. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

g. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

h. Demonstração dos Fluxos de Caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

O Administrador do Fundo classifica na demonstração dos fluxos de caixa os juros pagos relacionado a obrigação por aquisição de imóvel como atividade de financiamento, por entender que eles representam custos para obtenção de recursos financeiros pelos cotistas.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de liquidez imediata, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, estão assim apresentadas:

		2025
		Valor contábil
Cotas de fundos de investimento com liquidez imediata	4.a)	29.319
Total		29.319

a) Cotas de fundos de investimento com liquidez imediata

As cotas de fundo de investimento são atualizadas ao valor justo por meio do resultado, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelas instituições financeiras custodiantes dos fundos onde os recursos são aplicados. Na hipótese de não divulgação das cotas, serão utilizadas as cotas do dia imediatamente anterior. A seguir, apresentamos a composição do saldo detido pelo Fundo referente as cotas de fundos de investimento.

4.1 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

			2025
	Quantidade de cotas	Valor da cota - R$	Saldo
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada	359.764,23	81,77	29.319
Total			29.319

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe reconheceu uma receita de R$ 1.648, como resultado de cotas de fundo de investimento, conforme demonstrado no quadro de demonstração do resultado na rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”.

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (CNPJ 06.175.696/0001-73) investe em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que buscam acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósito interbancários (CDI).

As demonstrações contábeis do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada foram auditadas com data-base 31 de outubro de 2025 (2024: 31 de outubro de 2024) e foram emitidas em 15 de janeiro de 2026, sem modificações (2024: 21 de janeiro de 2025, sem modificações).

4.2 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

4.2.1 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) listados na B3 S.A.

As cotas de fundos de investimentos imobiliários no montante de R$ 5.390, são classificadas como ativos financeiros para negociação e são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui a seguinte posição em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário:

			%	2025	
Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)		Quantidade	Valor
FII kinea RI	KNCR17	Títulos e Valores Mobiliários	0,05	48.290	5.192
FII TELM	TELM15	Multiestratégia	0,65	20.000	198
Total				68.290	5.390

(*) Conforme classificação da ANBIMA.
(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

Movimentação do período

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe recebeu o montante de R$ 62 referente a distribuição de rendimentos dos fundos de investimento imobiliários investidos.

Segue abaixo a movimentação da rubrica de investimento em cotas de fundos imobiliários listados:

	31/12/2025
Saldo no início do período	-
Compra de cotas de fundo imobiliário	5.200
Ajuste ao valor justo	190
Saldo em 31 de dezembro de 2025	5.390

4.2.2 Ações de companhias listadas na B3 S.A.

As ações de companhias listadas no montante de R$ 2.001, são classificadas como ativos financeiros para negociação e são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui a seguinte composição de ações de companhias listadas:

			2025	
Companhias listadas em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor
Cury Construtora e Incorporadora S.A.	CURY3	Imobiliário	12.250	395
Direcional Engenharia S.A.	DIRR3	Imobiliário	25.750	364
EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	EZTC3	Imobiliário	28.995	398
Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.	LAVV3	Imobiliário	28.000	447
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.	PLPL3	Imobiliário	29.000	397
Total			123.995	2.001

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

Movimentação do período

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe recebeu o montante de R$ 63 referente a distribuição de rendimentos de companhias investidas.

Segue abaixo a movimentação da rubrica de investimento em ações de companhias listadas:

	31/12/2025
Saldo no início do período	-
Compra de ações	2.213
Ajuste ao valor justo	(212)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	2.001

4.2.3 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A Classe possui em, 31 de dezembro de 2025, investimento em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R$ 44.743, classificadas como ativos para negociação com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui a seguinte composição de certificados de recebíveis imobiliários:

Emissor	Nota	Número da emissão	Código do Papel	Securitizadora	Data da Compra	Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Quantidade	R$ Valor (Aquisição)	R$ Valor atual 31/12/2025
Salas X ITMAG Ltda.	1	72ª EM - 2ª Série	24L2289535	Habitasec Securitizadora S.A.	22/07/2025	27/12/2028	CDI + 5,5% a.a	10.750	10.890	10.767
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	2	115ª EM - Série Única	24I2268708	Canal Companhia de Securitização S.A.	22/07/2025	19/09/2041	IPCA +9,5% a.a.	7.891	7.821	7.518
Abmais Urbanismo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	402ª EM - Série Única	25C3470318	OPEA Securitizadora S.A.	22/07/2025	17/03/2037	IPCA 11% a.a.	5.800	5.809	5.752
Abmais Urbanismo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	402ª EM - Série Única	25C3470318	OPEA Securitizadora S.A.	29/07/2025	23/08/2028	CDI + 3,25% a.a.	5.000	5.021	5.031
Home Equity	4	4ª EM - 252ª Série	21D0779652	Riza Securitizadora S.A.	21/10/2025	25/01/2036	IPCA + 7,5% a.a.	5.215	1.769	1.614
Home Equity	4	4ª EM - 252ª Série	21D0779652	Riza Securitizadora S.A.	21/10/2025	25/01/2036	IPCA + 7,5% a.a.	4.285	1.454	1.326
Frizzo Participações Ltda	5	1ª EM - 1ª Série	25J3005313	Rock Securitizadora S.A.	27/10/2025	23/09/2031	IPCA + 11,30% a.a.	5.075	5.075	5.006
Magik Jc Empreendimentos Imobiliarios e Construcoes Ltda.	6	442ª EM - Série Única	25H4925952	Leverage Companhia Securitizadora	21/11/2025	17/03/2037	IPCA + 11% a.a.	5.000	5.090	4.958
FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.	2	115ª EM - Série Única	24I2268708	Canal Companhia de Securitização S.A.	03/12/2025	19/09/2041	IPCA + 9,5% a.a.	2.545	2.466	2.424
Abmais Urbanismo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	402ª EM - Série Única	25C3470318	OPEA Securitizadora S.A..	18/12/2025	17/03/2037	IPCA + 11% a.a.	350	344	347
Total								51.911		44.743

1) CRI Salas – ATIVO 24L2289535

Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por notas comerciais.

As garantias da operação são:

- Alienação fiduciária das cotas das SPEs dos projetos Aurora Home e Vitra Vila Aurora;
- Cessão fiduciária dos recebíveis;
- Alienação fiduciária de estoques após quitação do plano empresário;
- Aval dos sócios (PJ e PF); e
- Fundo de reserva.

Não há classificação de Rating.

2) CRI FGR - ATIVO 24I2268708

Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por notas comerciais.

As garantias da operação são:

- Alienação fiduciária das quotas da SPE FGR Berlim;
- Cessão fiduciária dos recebíveis;
- Aval dos sócios (PJ e PF); e
- Fundo de reserva.

Não há classificação de Rating.

3) CRI ABMais - ATIVO 25C3470318

Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por notas comerciais.

As garantias da operação são:

- Cessão fiduciária dos recebíveis;
- Aval do sócio (PF); e
- Fundo de reserva.

Não há classificação de Rating.

4) CRI Wimo - ATIVO 21D0779652

Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por CCIs ("Cédulas de crédito imobiliário").

As garantias da operação são:

- Alienação fiduciária dos imóveis;
- Subordinação de 15%; e
- Fundo de reserva.

Não há classificação de Rating.

5) CRI Frizzo - ATIVO 25J3005313

Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por CCIs com alienação fiduciária dos imóveis.
As garantias da operação são:

- Alienação fiduciária das cotas de 4 SPEs;
- Aval dos sócios (PJ e PF); e
- Subordinação de 10%.

Não há classificação de Rating.

6) CRI MAGIK - ATIVO 25H4925952CRI

Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por notas comerciais.

As garantias da operação são:

- Alienação fiduciária de imóveis;
- Fiança de 3 SPEs; e
- Fiança dos sócios (PJ e PF).

Não há classificação de Rating.

Movimentação do período

A movimentação ocorrida na conta de CRIs no período está apresentada a seguir:

	Valor justo
Saldo no início do período	**-**
Aquisição de CRIs	45.945
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	2.323
Ajuste ao valor justo de CRIs	(9)
Recebimento de prêmio de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(13)
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(1.338)
Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(2.165)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**44.743**

No período findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe teve um resultado com CRIs de R$ 2.323.

4.2.4 Letras de crédito Imobiliário (LCI)

A Classe possui em, 31 de dezembro de 2025, investimento em letras de crédito imobiliário no montante de R$ 31.504, classificadas como ativos para negociação com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui a seguinte composição de letras de crédito imobiliário:

Emissor	Data da Compra	Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Quantidade	R$ Valor (Aquisição)	R$ Valor atual 31/12/2025
Banco ABC Brasil S.A.	22/07/2025	22/07/2026	93% do CDI	10.000	10.000	10.032
Caixa Econômica Federal	24/07/2025	24/07/2026	95% do CDI	1	5.001	5.302
Caixa Econômica Federal	18/12/2025	24/07/2026	95% do CDI	1	5.280	5.302
Caixa Econômica Federal	24/07/2025	19/05/2027	95% do CDI	10	10.250	10.868
Total				10.012		31.504

Movimentação do período

A movimentação ocorrida na conta de LCI no período está apresentada a seguir:

Saldo no início do período	-
Aquisição de Letras de Créditos Imobiliários - LCIs	35.531
Venda de Letras de Créditos Imobiliários - LCIs	(5.277)
Recebimento de juros de letras de créditos imobiliários - LCIs	(557)
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI	1.801
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de letras de crédito imobiliários - LCI	6
Saldo em 31 de dezembro de 2025	31.504

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe teve um resultado com LCIs de R$ 1.806.

5. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais:

Risco de Mercado

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de Crédito

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Risco de Liquidez das Cotas

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de Precificação

As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de Concentração

A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Risco Normativo

Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco Jurídico

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições do Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse, quando aplicável, e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. O Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação Patrimonial

Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução CVM 175, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança

Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública

Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental

Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

Os fatores de risco e principais pontos de atenção da classe de Cotas encontram-se detalhados no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

6. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

O Fundo possui cotas de uma única Classe, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm forma nominativa e escritural e Inicialmente será constituída com uma subclasse, denominada "Subclasse I", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice I do Anexo da Classe, sendo certo que as Cotas da Classe poderão ser divididas mais subclasses, sendo que a criação de novas subclasses dependerá de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, sendo permitida a criação de subordinação entre as subclasses, cujos termos e condições será aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

As características, vantagens, direitos e obrigações das subclasses de Cotas encontram-se descritas no respectivo apêndice de cada emissão de Subclasse (indistintamente, "Apêndice").

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R$100.000, divididos em 10.000.000 (dez milhões) de cotas, em série única, no valor de R$10 (dez reais) cada uma,), observado que referido montante poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, ou diminuído para 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em caso de distribuição parcial.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente).

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

No período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, foram integralizadas 11.112.000,00 cotas pelo montante R$ 111.120.

b. Resgates

Conforme o regulamento da Classe, não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião da sua liquidação.

c. Amortizações

A amortização das Cotas da Classe será realizada de acordo com a deliberação dos Cotistas, em Assembleia Especial de Cotistas. O pagamento da amortização poderá ser efetuado por crédito em conta, cheque nominal ou por qualquer outro meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária vigente, observado o prazo definido na respectiva deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

O valor da Cota será apurado e divulgado diariamente, no momento de fechamento dos mercados.

A Classe ou Subclasse permanecerá fechada para fins de aplicação, bem como para o pagamento de amortizações e rendimentos, aos sábados, domingos, feriados nacionais e nos dias em que não houver expediente bancário. Ressalvadas as hipóteses anteriormente mencionadas, a Classe funcionará normalmente nos feriados municipais e estaduais na praça em que o Administrador estiver sediado.

Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, a seu exclusivo critério, recusar investimentos de determinados investidores, considerando, entre outros fatores, aspectos relacionados à prevenção à lavagem de dinheiro, à adequação ao perfil do investidor e aos melhores interesses dos Cotistas.

Eventuais condições adicionais para ingresso e retirada da Classe, incluindo valores mínimos de permanência e de movimentação, poderão ser consultadas no Website do Administrador.

No período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não houve amortização de cotas.

7. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no dia 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior.

A antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do 10º (décimo) dia útil do mês em referência, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2025
(=) Lucro contábil apurado no período pelo regime de competência	6.086
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(860)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	125
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-
(=) Lucro ajustado para base de cálculo da distribuição	5.351
Rendimento a distribuir	5.223
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	97,59%
Rendimento pago referente ao período vigente	3.889
Rendimentos a serem pagos no período seguinte	1.334

8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E ENCARGOS

a. Taxa de administração

Será cobrada a Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), nos seguintes parâmetros ("Taxa de Administração"):

(i) Valor da Taxa de Administração:

% ao ano calculados de acordo com a Base de Cálculo da Taxa de Administração	Patrimônio líquido da Classe
0,115 %	até R$ 500.000
0,10 %	de R$ 500.000 (inclusive) até R$ 900.000
0,085 %	de R$ 900.000 (inclusive) até R$ 1.300.000
0,065 %	Acima de R$ 1.300.000

- Periodicidade de cobrança: mensal;
- Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência; e
- Valor Mínimo: R$ 13, nos 6 (seis) primeiros meses da Classe a contar da primeira integralização de Cotas da Classe e, após esse período, o valor de R$ 17, atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

No período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Administrador fez jus a R$67 referente taxa de administração.

b. Taxa de gestão

Será cobrada uma taxa de gestão, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão, nos seguintes parâmetros:

- Valor da Taxa: de acordo com a tabela abaixo, ao ano (base 252 dias).

% ao ano calculados de acordo com a Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão	Patrimônio líquido da Classe
0,86%	até R$ 500.000
0,875%	de R$ 500.000 (inclusive) até R$ 900.000
0,89%	de R$ 900.000 (inclusive) até R$ 1.300.000
0,91%	Acima de R$ 1.300.000

- Periodicidade de cobrança: mensal; e
- Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração (D+5).

Na hipótese de (i) destituição ou de substituição do Gestor, sem Justa Causa (conforme definido abaixo), e ainda que parcial em relação aos serviços prestados, ou (ii) renúncia pelo Gestor em razão da redução de sua remuneração, ou, ainda, (iii) em caso de fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo e/ou da Classe, a Classe fica obrigada a realizar o pagamento, em favor do Gestor, do montante equivalente a 48 (quarenta e oito) vezes a Taxa de Gestão efetivamente devida ao Gestor substituído ou destituído no mês imediatamente anterior ao do evento descrito no item (i), (ii) ou (iii), conforme ocorrer ("Taxa de Gestão Compensatória").

A Taxa de Gestão Compensatória será calculada com base na Taxa de Gestão efetivamente devida ao Gestor substituído ou destituído, sem aplicação de qualquer abatimento ou desconto, na forma prevista.

- Forma de Pagamento: em parcela única;
- Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência ou até o 5º (quinto) dia útil anterior à data de efetiva substituição ou destituição do Gestor, conforme o caso; e
- Regras Adicionais: à Taxa de Gestão Compensatória deverá ser somada, ainda, a cobrança pro rata temporis da Taxa de Performance na hipótese de substituição do Gestor.

A Taxa de Gestão Compensatória será devida inclusive na hipótese de alteração ou exclusão por deliberação da assembleia especial.

Para fins do Regulamento, entende-se por "Justa Causa" a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, conforme decisão final proferida por tribunal arbitral competente ou decisão judicial transitada em julgado; (ii) comprovada violação material de suas obrigações nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme decisão do Colegiado da CVM, confirmada por decisão judicial transitada em julgado; ou (iii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

A Taxa de Gestão Compensatória será abatida da remuneração do novo gestor, de forma que não haverá acréscimo de encargo a Classe.

No período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o gestor fez jus a R$438 referente taxa de gestão.

c. Taxa Máxima de Custódia

A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros:

- Valor da Taxa: 0,025 % ao ano (base 252 dias);
- Periodicidade de cobrança: mensal;
- Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração]; e
- Valor mínimo: R$ 3, atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

No período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Custodiante fez jus a R$13 referente taxa de custódia.

d. Taxa de Performance

A Classe pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% do valor distribuído aos Cotistas (incluindo rendimentos e amortização), já deduzidos todos os encargos da Classe, que exceder 100% da variação do Índice de Referência (conforme definido abaixo) ("Taxa de Performance").

A Taxa de Performance será provisionada mensalmente como despesa da Classe e apropriada no mês subsequente ao encerramento da Data de Apuração, ou proporcionalmente, na hipótese de resgate, conforme a seguinte fórmula e parâmetros:

TP = 0,20 * [$\sum iCorrigido$ - (VA * $\sum pCorrigido$)]

Onde,

TP = valor da Taxa de Performance;

Benchmark: 100% do Índice de Referência;

Índice de Referência: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), referente ao mês anterior ao mês da competência, somado à (ii) taxa mensal da média aritmética do yield do Índice de Mercado ANBIMA B ("IMA-B") também referente ao mês anterior ao mês da competência, conforme divulgado diariamente e apurado pela ANBIMA, formado por títulos públicos indexados à inflação medida pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), que são as NTN-Bs (Notas do Tesouro Nacional – Série B ou Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais);

$\sum iCorrigido$ = somatório do total distribuído aos cotistas no mês de competência corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado da data com até a Data de Apuração da Taxa de Performance;

VA = valor total da integralização de cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta;
$\sum pCorrigido$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance.

- Valor da Taxa: 20% (vinte por cento) do que exceder o Benchmark;
- Método: Passivo;
- Periodicidade de cobrança: A Taxa de Performance será apurada semestralmente, no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano ("Data de Apuração");
- Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro; e
- Condições adicionais: N/A

Linha D'Água: Sim.

A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pela Classe desde a última cobrança até a data da apuração da performance, corrigido pelo Benchmark, no mesmo período, seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado da Classe desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

A cobrança da Taxa de Performance deve atender aos critérios estabelecidos na parte geral da Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, no que não contrariar as disposições do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Cobrança pró-rata da Taxa de Performance na substituição do Gestor: Sim.

Na hipótese de substituição do Gestor, caso o gestor substituto não seja do mesmo grupo econômico do Gestor, será devida Taxa de Performance ao Gestor em relação ao período entre a última cobrança de Taxa de Performance e o término da prestação dos serviços.

Ao novo gestor será devida Taxa de Performance em relação ao período entre o início de suas atividades no Fundo e/ou na Classe e a Data de Apuração acima estabelecida, considerando-se, nesta hipótese, como cota-base o valor patrimonial da Cota quando do início de suas atividades, atualizada pelo Índice de Referência, ou por outra métrica deliberada em Assembleia de Cotistas que aprovou a substituição do prestador de serviços.

Prorrogação da Cobrança da Taxa de Performance: Sim, a seu critério exclusivo, o Gestor poderá prorrogar a cobrança da Taxa de Performance, para que seja cobrada apenas na data de apuração da Taxa de Performance seguinte.

Limite de prorrogações sucessivas: Ilimitada.

No período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não foi apropriada taxa de performance.

e. Taxa máxima de distribuição

O Anexo da Classe não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, uma vez que a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será pontualmente definida a cada nova emissão de Cotas e prevista nos documentos da respectiva oferta.

f. Taxa de Ingresso

Não haverá cobrança de taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme o caso.

g. Outras receitas e despesas

	Período findo em 31/12/2025	
	R$ mil	% PL
Taxa de gestão	(438)	0,39%
Taxa de administração	(66)	0,06%
Taxa de custódia	(13)	0,01%
Taxa Cetip	(15)	0,01%
Taxa de estruturação	35	0,03%
Despesa com publicações	(5)	0,00%
Despesas diversas	(3)	0,00%
Total	505	0,47%

9. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial, impactada pelas distribuições de rendimento, estão demonstrados a seguir:

Período:	Valor da cota R$	PL médio (R$)	Rentabilidade da cota (%)
De 22 de julho 2025 a 31 de dezembro de 2025	10,1573	112.646	1,57

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Despesas com Partes Relacionadas

No período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a Classe apropriou remuneração ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme descrito a seguir:

	31/12/2025
Taxa de administração – exigibilidades	13
Taxa de administração – resultado	67
Taxa de gestão – exigibilidades	85
Taxa de gestão – resultado	438
Taxa de custódia – exigibilidades	3
Taxa de custódia - resultado	13

11. TRIBUTAÇÃO

a. Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3o da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

a. Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também se sujeitam à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, 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% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

12. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Gestora:	Mongeral Aegon Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Consultor imobiliário:	Veris Asset Management S.A.

13. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Resolução CVM 175/22 e o Regulamento do Fundo. Os meios de comunicação para a divulgação de informações do Fundo são: site do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e da ANBIMA.

14. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada à Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem efetuadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (hedge), limitadas a uma exposição máxima equivalente ao valor do patrimônio líquido da Classe.

A Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025.

16. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que o Fundo, para o período findo em 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

17. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3c, o Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

A tabela, abaixo, apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações financeiras	29.319	-	-	29.319
Ações de companhias abertas	7.391	-	-	7.391
Ativos financeiros de natureza imobiliária	-	76.246	-	76.246
Total do ativo	36.710	76.246	-	112.956

18. EVENTOS SUBSEQUENTES

O Administrador não possui conhecimentos de eventos subsequentes até a data da emissão da Demonstração Financeira.

***

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4