Brasis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 41.833.876/0001-04)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

KPDS 1897651

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações dos resultados **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao cotista e à Administradora do

Brasis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

–São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Brasis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Principais assuntos de auditoria

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

1 - Mensuração das propriedades para investimento

Conforme Notas Explicativas nº 3.6 e 7

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, mensurados pelo seu valor justo no montante de R$ 21.559 mil, determinado com base em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, conforme descrito na Nota Explicativa nº 7. Esses investimentos apresentam risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos. Devido à relevância dos saldos de propriedades para investimento e das estimativas efetuadas para mensurar seu valor justo, bem como o impacto que eventuais mudanças nas premissas dos laudos de avaliação poderiam ter sobre as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) entendimento do desenho dos controles internos relevantes que envolvem a mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da metodologia de cálculo, assim como da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação; (iii) análise, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; e (iv) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

2 - Mensuração do estoque de imóveis em construção	
Conforme Notas Explicativas nº 3.5 e 6.2	
Principal assunto de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimentos imóveis em construção classificados na rubrica de Estoque de imóveis a comercializar no montante de R$ 18.099 mil, que são avaliados pelo menor valor entre o custo de construção ou valor realizável líquido. A Administração do Fundo, periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido destes ativos, por meio de avaliação de valor estimado de vendas, no curso ordinário do negócio, menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda dos imóveis. Devido à relevância do saldo destes ativos, do elevado grau de julgamento envolvido na determinação do seu valor realizável líquido, bem como ao impacto que eventuais mudanças nas premissas das avaliações de valor realizável líquido poderiam ter sobre as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) entendimento dos processos relevantes que estão relacionados a mensuração dos imóveis em construção; (ii) inspeção e avaliação, com base em amostragem, da documentação comprobatória dos itens apropriados aos custos incorridos dos empreendimentos imobiliários; (iii) avaliamos a análise de valor recuperável líquido elaborada pela Administração por meio da comparação entre o valor estimado de realização dos empreendimentos, conforme estudo de viabilidade do projeto preparado por consultora especializada, e o custo registrado do estoque de imóveis em construção, bem como realizamos análise de mercado para verificar a razoabilidade dos preços médios praticados; (iv) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração do estoque de imóveis em construção, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

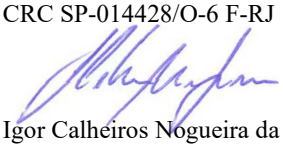
maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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 a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Igor Calheiros Nogueira da Gama
Contador CRC RJ-106531/O-6

BRASIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.833.876/0001-04)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante		**40.842**	**65,62%**	**22.116**	**47,11%**
Caixas e equivalentes de caixa		**4.434**	**0,03%**	**3.878**	**0,00%**
Depósitos à vista	**5**	16	0,03%	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	**5**	4.418	7,10%	3.878	8,26%
Outros valores a receber		**71**	**0,11%**	**1**	**0,00%**
Adiantamentos a fornecedores		71	0,11%	-	0,00%
Outros créditos		-	0,00%	1	0,00%
Estoque de imóveis a comercializar		**36.337**	**58,38%**	**18.172**	**38,71%**
Terrenos	**6.1**	18.238	29,30%	18.172	38,71%
Imóveis em construção	**6.2**	18.099	29,08%	-	0,00%
Custos de novos projetos imobiliários		**-**	**0,00%**	**65**	**0,14%**
Projeto Vale Quadrado		-	0,00%	65	0,14%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo		**21.559**	**34,64%**	**24.893**	**53,03%**
De natureza imobiliária		**-**	**0,00%**	**24.893**	**53,03%**
Participações em companhias investidas	**8**	-	0,00%	24.893	53,03%
Investimento					
Propriedades para investimento	**7**	**21.559**	**34,64%**	**-**	**0,00%**
Imóveis para renda		21.559	34,64%	-	0,00%
Total do ativo		**62.401**	**100,26%**	**47.009**	**100,14%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Consultoria especializada	**10.2**	136	0,22%	10	0,02%
Taxa de administração	**10.1**	22	0,04%	12	0,03%
Auditoria e custódia		-	0,00%	43	0,09%
		158	**0,26%**	**65**	**0,14%**
Passivo total		**158**	**0,26%**	**65**	**0,14%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		78.550	126,20%	51.500	109,69%
Gastos com colocação de cotas		(6)	(0,01%)	(6)	(0,01%)
Prejuízos acumulados		(16.301)	(26,19%)	(4.550)	(9,68%)
Total do patrimônio líquido	**12**	**62.243**	**100,00%**	**46.944**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**62.401**	**100,26%**	**47.009**	**100,14%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRASIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.833.876/0001-04)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	**9**	19	19
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	471	-
		490	**-**
Imóveis em estoque			
Despesas de impostos e taxas	**15**	(328)	-
Despesas com IPTU	**15**	(91)	(106)
		(419)	**(87)**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesa de juros atualização		-	(300)
		-	**(300)**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Prejuízo em transações de ações de companhias fechadas		(2.449)	-
Outras ajustes/ receitas de ações de companhias fechadas		164	-
		(2.285)	**-**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**(2.214)**	**(387)**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	792	100
		792	**100**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria e assessoria	**15**	(2.661)	(1.621)
Despesa de consultoria	**10.2,15 e 17**	(7.291)	(158)
Despesas de auditoria e custódia	**15**	(56)	(46)
Despesas de emolumentos e cartórios	**15**	(89)	-
Despesa com taxa de administração	**10.2,15 e 17**	(159)	(143)
Despesa com taxa de gestão	**10.2,15 e 17**	(1)	-
Despesas de honorários advocatícios	**15**	(52)	(39)
Despesa com taxa de fiscalização da CVM	**15**	(13)	(9)
Despesa com impostos e taxas	**15**	-	(37)
Outras receitas (despesas) operacionais	**15**	(7)	(2)
		(10.329)	**(2.055)**
Resultado líquido dos exercícios		**(11.751)**	**(2.342)**
Quantidade de cotas em circulação		**93.853**	**58.335**
Resultado por cota - R$		**(125,21)**	**(40,15)**
Valor patrimonial da cota - R$		**663,20**	**804,74**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

BRASIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.833.876/0001-04)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

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

(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023		**21.000**	**(6)**	**(2.208)**	**18.786**
Cotas de investimentos integralizadas	**13.3**	30.500	-	-	30.500
Resultado líquido do exercício		-	-	(2.342)	(2.342)
Em 31 de dezembro de 2024		**51.500**	**(6)**	**(4.550)**	**46.944**
Cotas de investimentos integralizadas	**13.3**	27.050	-	-	27.050
Resultado líquido do exercício		-	-	(11.751)	(11.751)
Em 31 de dezembro de 2025		**78.550**	**(6)**	**(16.301)**	**62.243**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

BRASIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.833.876/0001-04)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguéis	19	19
Pagamento de IPTU	(91)	(106)
Rendimentos de renda fixa	792	100
Pagamento de taxa de administração e gestão	(150)	(142)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(99)	(19)
Pagamento de despesas de taxas e impostos	(328)	(37)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)	(9)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(89)	-
Pagamentos (recebimentos) diversos	(77)	(2)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(52)	(39)
Pagamento de despesas com consultoria	(9.826)	(1.781)
Aquisição/Venda de companhias fechadas	(1.050)	(24.893)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(10.964)**	**(27.209)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Custos de novos projetos imobiliários	(15.464)	-
Custo incorrido - terrenos	(66)	(100)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(15.530)**	**(100)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	27.050	30.500
Caixa líquido das atividades de financiamento	**27.050**	**30.500**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**556**	**3.191**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	3.878	687
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	4.434	3.878
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais	-	
Lucro líquido dos exercícios	**(11.751)**	**(2.342)**
Resultado na vendas de imóveis		
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(471)	-
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	1.170	(24.893)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	88	26
Caixa líquido das atividades operacionais	**(10.964)**	**(27.209)**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Brasis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 41.833.876/0001-04)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1 Contexto operacional

O **Brasis Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**, ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/22 e instrução CVM 516/11, Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e alterações posteriores. O Fundo foi constituído em 27 de abril de 2021, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e realizou a sua primeira integralização de cotas em 29 de julho de 2021.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

A Classe destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o Artigo 12º da Resolução CVM nº 30.

A Classe tem por objetivo adquirir imóveis urbanos e/ou rurais com o propósito de desenvolver empreendimentos imobiliários e vender tais imóveis. O Fundo realizará investimentos imobiliários de longo prazo, por intermédio da aquisição de imóveis determinados, objetivando fundamentalmente auferir receita por meio da venda de tais imóveis, podendo ainda locá-los de acordo com os termos e condições previamente indicados pela consultora especializada.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa n° 4.

A administradora do Fundo juntamente com a consultora especializada Brasis Consultoria Imobiliária Ltda. avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento. 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 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Resolução CVM 175/2022, Instrução CVM 516/2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 ao valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

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

3 Descrição das políticas contábeis materiais

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 Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

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 negócio 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.

3.3 Mensuração dos ativos 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 financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução dos 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 bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associadas a ele.

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa são representados por cotas de fundo de renda fixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.5 Estoques de imóveis a comercializar

Terrenos

Correspondem aos custos de aquisição, acrescidos dos encargos provenientes de obrigações contraídas para suas aquisições.

Imóveis em construção pelo Fundo

Correspondem aos custos incorridos, deduzidos dos valores apropriados referentes aos custos orçados de unidades vendidas.

3.6 Propriedades para investimento

Os imóveis classificados como propriedades para investimento são registrados inicialmente pelo valor de custo, sendo continuamente mensurados pelo valor justo para refletir as condições de mercado. O Fundo utiliza empresa especializada na área para determinar o

valor justo dos empreendimentos. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Em 31 de dezembro de 2025, as propriedades para investimento estão mensuradas pelo valor justo, determinado com base no método de custo histórico corrigido, conforme Nota Explicativa n° 7.

3.7 Participações em companhias investidas

A participação em companhia investida foi contabilizada pelo seu valor justo, determinado com base em preço de transação não forçada ocorrida recentemente.

3.8 Outros ativos circulantes

Demonstrados pelos valores de custo, incluindo os rendimentos e, quando aplicável, reduzidos aos valores de realização.

3.9 Avaliação do valor recuperável dos ativos ("*impairment*")

A Administradora do Fundo verifica anualmente se os valores registrados dos seus ativos foram impactados em decorrência de eventos ou circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disso, os ativos sofreram perda do valor recuperável, é constituída uma provisão para perda ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os principais ativos sujeitos aos testes de impairment são os estoques imobiliários.

3.10 Uso de estimativas e julgamentos

Nas demonstrações financeiras, foram utilizadas algumas estimativas e julgamentos contábeis elaborados a fim de quantificar determinados ativos e passivos. Tais estimativas e julgamentos são continuamente avaliados e baseiam-se em experiência histórica e diversos outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis nas circunstâncias atuais

3.11 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4 Riscos associados ao Fundo

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, alterações em políticas de concessão de crédito, 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 e/ou outros ativos, 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 sejam distribuídas nos termos da Instrução CVM 160/22, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para Investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 30/21, ressalvada a hipótese de elaboração de prospecto, nos termos da legislação aplicável.

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

Risco tributário: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo 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, 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%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (i) na fonte, no caso de amortização; (ii) às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou aos ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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 irá adquirir 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.

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 imóveis 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, 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.

Riscos ambientais: Em razão dos imóveis-alvo estarem situados em áreas rurais e relacionadas a atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações, alterações climáticas desfavoráveis, pragas ou outros fatores naturais que afetem negativamente o setor agrícola, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis.

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 aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O 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, 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 tiverem sido registrados 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 eles 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 aos cotistas propriedade direta 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 160/22, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo administrador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

5 Caixa e equivalentes de Caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

	31/12/2025		31/12/2024	
Disponibilidade	**Quantidades**	**Valor**	**Quantidades**	**Valor**
Depósitos à vista - BRL DTVM S.A.	-	16	**-**	**-**
Cotas de fundos de investimentos				
FI RF BRL Referenciado DI LP (a)	1.280	4.418	1.280	3.878
Total		**4.434**		**3.878**

(a) O **Fundo de Investimento 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.,foi constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 18 de abril de 2012 e destina-se a receber aplicações de recursos provenientes exclusivamente de investidores qualificados, bem como receber aplicações de fundos de investimentos administrados pela administradora, suas controladas, coligadas e/ou afiliadas. Seu objetivo é proporcionar rendimento aos cotistas através da variação do certificado de depósito interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 30 de abril de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 18 de julho de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido no resultado uma valorização com cotas de fundo de renda fixa de R$ 792 (R$ 100 em 2024).

6 Estoques de imóveis a comercializar

6.1 Terrenos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a composição dos imóveis integrantes na carteira do Fundo está descrita abaixo:

Em 31 de dezembro de 2025

Descrição dos imóveis	Saldo em 31/12/2024	Custos incorridos	Saldo em 31/12/2025
Itaité - Trancoso Bahia	18.172	66	18.238

Em 31 de dezembro de 2024

Descrição dos imóveis	Saldo em 31/12/2023	Custos incorridos	Saldo em 31/12/2024
Itaité - Trancoso Bahia	18.072	100	18.172

- Terreno à margem do Rio Trancoso e da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 12.500,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matrícula nº 14.006;

- Terreno à margem do Rio Trancoso e da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 9.000,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matrícula nº 14.010;
- Terreno à margem do Rio Trancoso e da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 2.500,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matrícula nº 14.011;
- Terreno à margem do Rio Trancoso e da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 1.000,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matrícula nº 14.012;
- Gleba 1, povoado de Trancoso, com terreno medindo 5.350,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.263;
- Gleba 12, povoado de Trancoso, com terreno medindo 9.350,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.266;
- Gleba 13, povoado de Trancoso, com terreno medindo 20.000,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.267;
- Gleba 14, povoado de Trancoso, com terreno medindo 1.000,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.268;
- Gleba 3, povoado de Trancoso, com terreno medindo 2.666,08 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.275;
- Gleba 4, povoado de Trancoso, com terreno medindo 8.327,69 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.276;
- Gleba 7, povoado de Trancoso, com terreno medindo 119.048,42 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.277;
- Gleba 8, povoado de Trancoso, com terreno medindo 7.957,81 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.278;
- Gleba 5, povoado de Trancoso, com terreno medindo 8.327,69 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.279;
- Gleba 9, povoado de Trancoso, com terreno medindo 7.957,81 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.280;
- Gleba 11, povoado de Trancoso, com terreno medindo 121.714,50 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.281.
- Terreno à margem da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 6.200,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matrícula nº 27.518.
- Terreno à margem da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 3.801,69 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matrícula nº 27.519.

Os terrenos acima foram adquiridos pelo Fundo em 5 de agosto de 2021, conforme escritura

de compra e venda de imóvel, registrado no Cartório do 17º Ofícios de Notas, pelo preço certo e determinado de R$ 13.847, acrescidos dos custos incrementais incorridos na compra de R$ 3.981, totalizando valor de custo de aquisição no montante de R$ 17.828.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os terrenos foram registrados pelo seu valor de custo de aquisição, visto que não foram identificados indicativos de impairment.

6.2 Imóveis em construção pelo Fundo

Referem-se aos custos dos imóveis em construção para incorporação nos quais o Fundo atua como investidor dos projetos.

Custos incorridos a apropriar	Saldo em 31/12/2024	Terreno	Custos Incorridos	Saldo em 31/12/2025
Ponta do Curral – Construção (i)	-	2.635	15.464	18.099
	-	**2.635**	**15.464**	**18.099**

(i) Através da dissolução da empresa Porto da Ponta Incorporação Imobiliária SPE Ltda ("Porto da Ponta SPE"), conforme Nota Explicativa n° 8, o Fundo adquiriu em 2025 propriedade da Fazenda Ponta do Curral, Valença - Bahia, o qual encontram-se em andamento obras de infraestrutura do condomínio para desenvolvimento de projeto imobiliário. (2024: não havia obras em andamento).

7 Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui imóveis classificados como propriedades para investimento, adquiridos através da dissolução da empresa Porto da Ponta Incorporação Imobiliária SPE Ltda ("Porto da Ponta SPE"), Conforme Nota Explicativa n° 8.

Descrições dos imóveis	Tipo	Saldo em 31/12/2024	Custo do imóvel	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2025
Ponta do Curral (i)	Imóvel	-	21.088	471	21.599
	-	-	**21.088**	**471**	**21.599**

(i) Edificações e Benfeitorias situadas na Fazenda situada no logradouro público denominado Rua Ponta do Curral, n° 01, Bairro Ponta do Curral, CEP: 45.400-000, Guaibim, Valença – BA, Zona de Expansão Urbana da Macrozona do Guaibim, com área de 760.729,03 m², inscrita no cadastro imobiliário municipal sob o nº 02012120200001, descrita e caracterizada na matrícula nº 12.699, do Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valença, Bahia.

Em 1º de abril de 2025, o fundo ("Arrendante") firmou um instrumento particular de arrendamento para exploração de atividade hoteleira e gastronômica, por 5 anos, com a Ancoradouro da Pontal LTDA ("Arrendatária"), no qual entregou a posse direta e temporária de uma área de 56.000 m^2, incluindo as edificações lá existentes, parte integrante do imóvel

matriculado sob o nº 12.699 do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Valença/BA, ficando assegurado à Arrendatária o direito de usar e gozar da referida área em troca de um valor anual equivalente a 5% do faturamento líquido obtido com a exploração comercial da referida área.

7.1. Métodos e estimativas para determinação do valor justo

Imóveis registrados pelo método do custo histórico

O método utilizado na determinação do valor justo das Edificações e Benfeitorias, empregado pela Lideratu Consultoria e Avaliações Ltda. – empresa independente especializada com atuação em todo território nacional – foi o método do custo histórico, onde o valor de reposição das Edificações e Benfeitorias foi obtido da atualização monetária dos custos contabilizados. O Avaliador optou por essa metodologia devido a inexistência de imóveis comparáveis no mercado para determinados ativos. A depreciação foi calculada pelo método Ross-Heidecke, que considera a idade, a vida útil, a obsolescência e o estado de conservação dos ativos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu receita no montante de R$ 471 em ajuste ao valor justo de propriedades para investimento.

8 Participações em companhias investidas

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui o seguinte investimento em participação em companhias investidas:

Descrição da companhia	Saldo 31/12/2024	Cisão	Aportes	Dissolução/ Venda	Lucro/ Prejuízo	Saldo 31/12/2025
Porto da Ponta Incorp. Imobiliária SPE Ltda. (i)	24.893	(1.200)	2.250	(23.723)	(2.220)	-
Brasis Imobiliária SPE LTDA	-	1.200	-	(1.471)	271	-
Total	24.893	-	2.250	(25.194)	(1.949)	-

Descrição da companhia	Saldo 31/12/2023	Aquisição	Dissolução/ Venda	Saldo 31/12/2024
Porto da Ponta Incorp. Imobiliária SPE Ltda. (i)	-	24.893	-	24.893

(i) Em 30 de dezembro de 2024, o Fundo concluiu a compra de quotas da Porto Da Ponta SPE, adquirindo a totalidade das quotas da referida empresa. O valor acordado na transação foi de R$ 24.893.

Em 11 de abril de 2025 através do Instrumento de Distrato Social da Porto da Ponta, o Fundo decidiu por dissolver, liquidar e extinguir a sociedade, tendo sido o seu balanço de encerramento, datado de 31 de março de 2025, aprovado sem ressalvas.

Com a dissolução, liquidação e extinção aprovadas, foi realizada a destinações de todos ativos verificados aprovados sem ressalvas, a destinação Porto da Ponta, incluindo:

a) Terreno situado no município de Valença – BA, tendo como área total de 760.730m², com valor de R$ 2.635, conforme balanço de encerramento.

b) Benfeitorias relacionadas ao Imóvel apuradas no balanço de encerramento pelo valor total de R$ 21.088.

9 Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2025 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota Explicativa n° 7 no valor de R$ 19 (R$19 em 2024). A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

10 Taxa de administração e gestão

10.1 Taxa de administração e gestão

O Fundo paga ao administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,40% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 10 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de junho de 2022, 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 paga ao gestor uma taxa de gestão no equivalente à de R$ 0,01% a.a. sobre o patrimônio do Fundo investido em valores mobiliários.

As remunerações previstas acima, devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª integralização de cotas.

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração e gestão reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi de R$ 160 (R$ 143 em 2024).

O valor a pagar de taxa de administração e gestão reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi de R$ 22 (R$ 12 em 2024).

10.2 Taxa de consultoria especializada

A consultora especializada fará jus a uma remuneração equivalente a 2,50% a.a. sobre o patrimônio líquido da Classe (Até 18 de novembro de 2025, R$ 10 mil mensalmente, corrigidos pelo IPCA desde 1º de outubro de 2024).

A remuneração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

Em 18 de dezembro de 2025, por meio da assembleia geral ordinária e extraordinária, foi aprovado o pagamento de taxa suplementar à consultora especializada do Fundo, no valor de R$ 7.000.

O valor de despesas de taxa de consultoria especializada reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R$ 291 (R$ 158 em 2024).

O valor a pagar de taxa de consultoria especializada reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R$ 136 (R$ 10 em 2024).

11 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seu cotista, no mínimo 95% dos resultados 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 ao cotista, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve resultado a distribuir (conforme quadro abaixo), considerando que o lucro base caixa foi negativo.

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Prejuízo do exercício	(11.751)	(2.342)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(471)	-
Ajuste aluguéis a receber	1	-
Despesas (receitas) operacionais não transitadas pelo caixa	91	27
Prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(12.130)**	**(2.315)**

12 Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no regulamento ou prospecto referente a cada emissão de cotas.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo é composto por 93.853 (58.335 em 2024) cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R$ 663,20 (R$ 804,74 cotas em 2024), que representa um patrimônio líquido de R$ 62.243 (R$ 46.944 em 2024).

13 Emissões, integralização, resgates e negociação das cotas

13.1 Emissões

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 do Fundo. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos

Foi aprovada, a primeira emissão de cotas do Fundo, no valor de até R$ 63.000, composta por até 63.000 (sessenta e três mil) cotas, considerando o valor unitário de subscrição de R$ 1 (mil reais), as quais foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Resolução CVM 160/22.

A administradora e gestor, poderão, em conjunto conforme orientação prévia da consultora Especializada, deliberar por realizar novas emissão de novas cotas do Fundo sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 200.000, que deverão ser subscritas e integralizadas nos termos do regulamento e dos respectivos boletins de subscrição.

13.2 Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve gastos com colação de cotas.

13.3 Integralizações de cotas

A integralização das cotas do Fundo deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) em imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos artigos 8º e 9º do Anexo Normativo III, da resolução CVM nº 175, e/ou (iii) outros ativos conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve integralização de 35.606 cotas no montante de R$ 27.050.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve integralização de 37.335 cotas no montante de R$ 30.500.

13.4 Resgates de cotas

Não há resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou na sua liquidação.

13.5 Negociação de cotas

As cotas do Fundo poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

14 Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade apurada considerando-se o prejuízo líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício, foi negativa em 17,59% (negativa em 11,24% em 2024).

15 Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	31/12/2025		31/12/2024	
Encargos debitados ao Fundo	**Valores**	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesa de consultoria e assessoria	(2.661)	4,94%	(1.621)	8,24%
Despesas de consultoria especializada	(7.291)	13,53%	(158)	0,80%
Despesas de impostos e taxas	(328)	0,61%	(37)	0,19%
Despesa com taxa de administração e gestão	(160)	0,30%	(143)	0,73%
Despesas com IPTU	(91)	0,17%	(106)	0,54%
Despesas de emolumentos e cartórios	(89)	0,17%	-	0,00%
Despesas de auditoria e custódia	(56)	0,10%	(46)	0,23%
Despesas de honorários advocatícios	(52)	0,10%	(39)	0,20%
Despesa com taxa de fiscalização da CVM	(13)	0,02%	(9)	0,05%
Outras receitas (despesas) operacionais	(7)	0,01%	(2)	0,01%
	(10.748)	**19,95%**	**(2.161)**	**10,99%**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal foi no valor de R$ 53.888 (R$ 19.674 em 2024).

16 Tributação

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos do IOF e do Imposto de Renda na Fonte, exceto daqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que são sujeitos a Imposto de Renda na Fonte e são parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, e estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") à alíquota de 20%.

De acordo com a nova Lei nº 14.754, que entrou em vigor em 12 de dezembro de 2023, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, com mais de 100 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda recolhidos na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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.

17 Partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foram efetuadas as seguintes operações com partes relacionadas:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora, custódia	159
Taxa de consultoria	Brasis consultoria Imobiliária Ltda	Consultoria	7.291
Taxa de gestão	Opportunity Gestora de Recursos LTDA	Gestão	1

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora, custódia	22
Taxa de consultoria	Brasis Consultoria Imobiliária Ltda	Consultoria	136
Taxa de gestão	Opportunity Gestora de Recursos LTDA	Gestão	-

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora, custódia	143
Taxa de consultoria	Brasis consultoria Imobiliária Ltda	Consultoria	158
Taxa de gestão	Opportunity Gestora de Recursos LTDA	Gestão	-

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora, gestão, custódia	12
Taxa de consultoria	Brasis Consultoria Imobiliária Ltda	Consultoria	10
Taxa de gestão	Opportunity Gestora de Recursos LTDA	Gestão	-

18 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo figura como autor em ação possessória e como réu em ação reivindicatória, bem como em procedimentos relacionados a questões registrais, envolvendo determinados imóveis localizados na região de Trancoso, município de Porto Seguro, Bahia.

As referidas demandas envolvem discussões sobre posse, propriedade e aspectos registrais relacionados a esses imóveis. De acordo com a avaliação dos assessores jurídicos responsáveis pelos processos, o risco de perda nas referidas demandas é classificado como possível.

Em razão do estágio atual dos processos e da natureza das discussões envolvidas, não é possível estimar, neste momento, os possíveis efeitos contábeis decorrentes de eventual decisão desfavorável.

A Administração acompanha a evolução dessas demandas em conjunto com seus assessores jurídicos.

19 Alteração estatutária

Em 18 de dezembro de 2025, por meio da assembleia geral ordinária e extraordinária, houve deliberação e aprovação do pagamento de taxa suplementar à consultora especializada do Fundo, no valor de R$ 7.000 a ser pago em até 10 dias úteis contados desta data, nos termos do artigo 27, parágrafo 2º do anexo do regulamento.

Em 18 de novembro de 2025, por meio da assembleia geral ordinária e extraordinária, houve deliberação e aprovação da alteração da remuneração devida à consultora especializada do Fundo, bem como a inclusão da possibilidade do Fundo realizar o pagamento de uma taxa suplementar à consultora especializada, conforme aprovado pela unanimidade dos cotistas em sede de assembleia.

Em 01 de setembro de 2025, por meio do instrumento particular do administrador, foi aprovada a 4ª emissão privada de cotas do Fundo.

Em 09 de junho de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

20 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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:

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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**TOTAL**
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.418	-	4.418
Total do ativo	**-**	4.418	-	**4.418**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**TOTAL**

resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	3.878	-	3.878
Total do ativo	**-**	**3.878**	**-**	**3.878**

21 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Administradora não contratou serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ela administrado, 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, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22 Divulgação de informações

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

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM n° 175/22 e o regulamento do Fundo.

23 Eventos subsequentes

Em 27 de fevereiro de 2026, foram integralizadas 13.799 cotas do Fundo, no valor total de R$ 9.000, referentes à 3ª integralização da 4ª Emissão Privada de Cotas.

Roger Vicente Lima **Luiz Carlos Nimi**

Contador
CRC 1SP342522

Diretor Responsável