**Jardim Paulistano Fundo de Investimento Imobiliário - FII**
**CNPJ nº 55.302.190/0001-93**
(Administradora Fiduciária: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(Gestora: Central Capital Gestão de Recursos S.A.)

# Demonstrações Contábeis Referentes ao Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2025 e Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Deloitte Touche Tohmatsu
Av. Dr. Chucri Zaidan, 1.240 -
4º ao 12º andares - Golden Tower
04711-130 - São Paulo - SP
Brasil

Tel.: + 55 (11) 5186-1000
Fax: + 55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Cotistas e à Administradora Fiduciária do
Jardim Paulistano Fundo de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo - SP

**Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Jardim Paulistano Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Classe"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Jardim Paulistano Fundo de Investimento Imobiliário - FII 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 ("FIIs").

**Base para opinião**

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

**Principais assuntos de auditoria**

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

*Avaliação do valor justo dos investimentos em sociedade de propósito específico ("SPE")*

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, a Classe mantinha, em 31 de dezembro de 2025, investimento na Paisa SPE VIII Ltda. no montante de R$ 84.175 mil, correspondentes a 96,05% de seu patrimônio líquido, avaliado ao valor justo por meio de laudo de avaliação elaborado por avaliador externo especializado. A mensuração do valor justo da SPE da Classe é relevante no contexto das demonstrações contábeis. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a "organização Deloitte"). A DTTL (também chamada de "Deloitte Global") e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

*Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento do processo adotado pela Administradora da Classe na revisão e aprovação do laudo de avaliação econômico para a mensuração dos ativos imobiliários, preparado por avaliador externo; (ii) análise, pelos nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade da metodologia e das premissas empregadas no laudo de avaliação preparado por especialistas externos contratados pela Administradora Fiduciária; (iii) análise do percentual de participação da Classe na SPE e validação dos aportes de capital realizados pela Classe na SPE; e (v) análise da adequação das divulgações efetuados nas demonstrações contábeis da Classe.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que avaliação do valor justo dos investimentos em sociedade de propósito específico ("SPE") realizada pela Administração, é aceitável no contexto das demonstrações contábeis tomadas como um todo.

**Responsabilidades da Administradora Fiduciária da Classe pelas demonstrações contábeis**

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora Fiduciária é responsável, no âmbito das prerrogativas previstas na regulamentação da CVM, pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora Fiduciária pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora Fiduciária.

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora Fiduciária, 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 da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora Fiduciária a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 6 de abril de 2026

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Bruno Cunha Dutra da Silveira
Contador
CRC nº MG 112354/O-4 “T” DF

215896

© 2026. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

**JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**
CNPJ: 55.302.190/0001-93

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

**Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024**
(Em milhares de reais - R$)

| | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valor | % sobre o patrimônio líquido | Valor | % sobre o patrimônio líquido |
| **Ativo** | | | | |
| **Circulante** | **3.593** | **4,10** | **852** | **2,68** |
| **Ativos de natureza não imobiliária** | **3.593** | **4,10** | **852** | **2,68** |
| **Cotas de fundos de investimento** | **3.593** | **4,10** | **852** | **2,68** |
| Beyond Soberano FIC FI RF Referenciado DI | 3.593 | 4,10 | 852 | 2,68 |
| **Não circulante** | **84.175** | **96,05** | **31.004** | **97,63** |
| **Ativos de natureza imobiliária** | **84.175** | **96,05** | **31.004** | **97,63** |
| **Investimentos em SPE** | **84.175** | **96,05** | **31.004** | **97,63** |
| Paisa SPE VIII Ltda. | 84.175 | 96,05 | 31.004 | 97,63 |
| **Total do ativo** | **87.768** | **100,15** | **31.856** | **100,31** |
| **Passivo** | | | | |
| **Circulante** | **129** | **0,15** | **100** | **0,31** |
| **Valores a pagar** | **129** | **0,15** | **100** | **0,31** |
| Serviços de auditoria | 25 | 0,03 | 1 | - |
| Taxa de administração (*) | 11 | 0,01 | 11 | 0,03 |
| Taxa de gestão (*) | 93 | 0,11 | 88 | 0,28 |
| **Total do passivo** | **129** | **0,15** | **100** | **0,31** |
| **Patrimônio líquido** | **87.639** | **100,00** | **31.756** | **100,00** |
| Capital Social | **59.718** | 68,14 | **31.978** | 100,70 |
| Lucros acumulados | **27.921** | 31,86 | **(222)** | (0,70) |
| **Total do passivo e do patrimônio líquido** | **87.768** | **100,15** | **31.856** | **100,31** |

*(*) Operações realizadas com partes relacionadas*

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

**JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**
CNPJ: 55.302.190/0001-93

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

**Demonstração do resultado do exercício**
**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 18 de novembro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024**
(Em milhares de reais - R$, exceto o valor unitário das cotas)

| Composição do resultado do exercício | 2025 | 18/11/2024 a 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Resultados** | **29.467** | **3** |
| **Resultado com ativos de natureza imobiliária** | **29.274** | **-** |
| Resultado com SPEs | 29.274 | - |
| **Resultado com ativos de natureza não imobiliária** | **168** | **3** |
| Cotas de Fundos de investimento | 168 | 3 |
| **Outras receitas operacionais** | **25** | **-** |
| Outras rendas operacionais | 25 | - |
| **Despesas** | **(1.324)** | **(225)** |
| **Despesas de serviços técnicos especializados** | **(86)** | **(84)** |
| Auditoria e custódia | (28) | (1) |
| Escrituração | (2) | - |
| Distribuição | (2) | - |
| Assessoria técnica | (4) | - |
| Consultoria jurídica | (50) | (83) |
| **Despesas da Administração e Gestão** | **(1.188)** | **(141)** |
| Administração | (128) | (15) |
| Gestão | (1.060) | (126) |
| **Demais despesas** | **(50)** | **-** |
| Despesas com cartório | (20) | - |
| Taxa de fiscalização CVM | (25) | - |
| Taxa ANBIMA | (5) | - |
| **Resultado líquido no exercício** | **28.143** | **(222)** |
| *Quantidade de cotas* | *598.399,9998* | *321.000,0000* |
| *Lucro por cota - valor em R$* | *47,03* | *(0,69)* |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

**JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**
CNPJ: 55.302.190/0001-93

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

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**
**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 18 de novembro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024**
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

| | Capital Social | Lucros (prejuízos) acumulados | Patrimônio líquido total |
|---|---|---|---|
| **Em 18 de novembro de 2024 (Inicio das atividades)** | **-** | **-** | **-** |
| (+) Cotas emitidas | 32.100 | - | **32.100** |
| (-) Custo de emissão de cotas | (122) | - | **(122)** |
| (+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período | - | (222) | **(222)** |
| **Em 31 de dezembro de 2024** | **31.978** | **(222)** | **31.756** |
| (+) Cotas emitidas | 27.740 | - | **27.740** |
| (+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício | - | 28.143 | **28.143** |
| **Em 31 de dezembro de 2025** | **59.718** | **27.921** | **87.639** |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

**JARDIM PAULISTANO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**
CNPJ: 55.302.190/0001-93
**(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto**
**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e para o período de 18 de novembro de 2024 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2024**
*(Em milhares de reais - R$)*

| | 2025 | 18/11/2024 a 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Resultado líquido do exercício | **28.143** | **(222)** |
| **Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa** | | |
| (-) Resultado com SPEs | (29.274) | - |
| **Resultado líquido ajustado** | **(1.131)** | **(222)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de operacionais** | | |
| (-) Investimentos em SPE | (23.897) | (31.004) |
| (+) Aumento em prov. pagtos a efetuar | 29 | 100 |
| **Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais** | **(23.868)** | **(30.904)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| (+) Aplicação de cotistas | 27.740 | 32.100 |
| (-) Custo na emissão de cotas | - | (122) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **27.740** | **31.978** |
| **Variação no caixa e equivalentes de caixa** | **2.741** | **852** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período | 852 | - |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período | 3.593 | 852 |
| **Variação no caixa e equivalentes de caixa** | **2.741** | **852** |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

## 1. Contexto operacional

O Jardim Paulistano Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi constituído em 27 de maio de 2024 e iniciou suas atividades em 18 de novembro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo até 8 de maio de 2031.

Destina-se a receber aplicações de investidores público em geral. O Fundo tem como objetivo de investimento aplicação em ativos aderentes à sua Política de Investimento.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e, consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Central Capital Gestão de Recursos S.A. ("Gestora").

## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 6 de abril de 2026, que autorizou sua divulgação.

## 3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

**a) Moeda funcional**

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

**b) Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

**c) Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**e) Caixa e equivalente de caixa**

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

**(i) Disponibilidades**

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

**(ii) Cotas de fundos de investimentos**

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

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

**f) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

**(i) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)**

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

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

**g) Outros ativos e passivos**

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

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

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

### h) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

| | 2025 | | |
|---|---|---|---|
| **Ativos - sem vencimento** | **Valor unitário** | **Quantidade** | **Valor Justo** |
| Cotas de fundo de investimento (*) | 1,33171324 | 2.706.589,6422 | 3.593 |
| **Total** | | **2.706.589,6422** | **3.593** |

| | 2024 | | |
|---|---|---|---|
| **Ativos - sem vencimento** | **Valor unitário** | **Quantidade** | **Valor Justo** |
| Cotas de fundo de investimento (*) | 1,16716660 | 730.044 | 852 |
| **Total** | | **730.044** | **852** |

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

## 5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

| **Investimentos** | **Saldo em 31/12/2024** | **Aquisições** | **Ajuste ao valor justo** | **Saldo em 31/12/2025** |
|---|---|---|---|---|
| PAISA SPE VIII LTDA | 31.004 | 23.897 | 29.274 | 84.175 |

| **Investimentos** | **Aquisições** | **Ajuste ao valor justo** | **Saldo em 31/12/2024** |
|---|---|---|---|
| PAISA SPE VIII LTDA | 31.004 | - | 31.004 |

A Paisa SPE VIII Ltda. é uma sociedade empresária de responsabilidade limitada de propósito específico, regida pelo Código Civil e pela Lei nº 6.404/1976, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 81, Itaim Bibi, CEP 04531-003.

A sociedade tem como objeto social a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, além da compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários, arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios. Também participa em sociedades que desenvolvem atividades de construção, investimentos e/ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários.

Atualmente a Sociedade possui em seu portfólio um único imóvel.

O imóvel trata-se de um empreendimento corporativo localizado em São Paulo/SP. O ativo é composto por conjuntos comerciais, totalizando aproximadamente 29.804,21 m² de área privativa corporativa, sendo destinado principalmente à ocupação por empresas e investidores institucionais.

O prazo de duração da sociedade é indeterminado, e sua estrutura de capital está dividida entre:

Central Real Estate I Fundo de investimento em Participações Multiestratégia (FIP): 54,50% do capital social.

Jardim Paulistano Fundo de Investimento Imobiliário – FII: 45,50% do capital social.

Adicionalmente, a totalidade das quotas de emissão da sociedade de titularidade do Jardim Paulistano FII está alienada fiduciariamente em favor do Central Real Estate I FIP e da Central Capital Gestão de Recursos S.A., conforme disposto no contrato social da empresa.

Em 13 de novembro de 2024, o Fundo recebeu 4.000 quotas da PAISA SPE VIII LTDA. pelo valor de R$ 4 mediante integralização de cotas.

Em 10 de dezembro de 2024, foi aprovado o aumento de capital da PAISA SPE VIII LTDA. no montante de R$ 77.500, elevando o capital social para R$ 77.510. O Fundo integralizou 31.000.000 (trinta e um milhões) de novas quotas pelo valor de R$ 31.000.

Em 27 de março de 2025, foi aprovado o aumento de capital da PAISE SPE VIII LTDA. no montante de R$ 8.152, elevando o capital social para R$ 85.662. O Fundo integralizou 7.972.000 (sete milhões e novecentos e setenta e duas mil) novas quotas pelo valor de R$ 7.972.

Em 9 de dezembro de 2025, foi aprovado o aumento de capital da PAISE SPE VIII LTDA. no montante de R$ 40.000, elevando o capital social para R$ 125.662. O Fundo integralizou 15.925.000 (quinze milhões e novecentas e vinte e cinco mil) novas quotas pelo valor de R$ 15.925, tendo restado o valor R$ 2.275 a integralizar, totalizando o valor de R$ 18.200, e 18.200.000 (dezoito milhões e duzentas mil) novas cotas.

### 5.1 Método de determinação do valor justo

O Fundo contratou a Colliers Technical Services Ltda. para elaboração do laudo de avaliação da SPE. A Colliers é uma empresa global, com mais de 30 anos de mercado com foco nos setores de: Imóveis Comerciais, Engenharia e Gestão de Investimentos. Tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo e natureza de ativos que estão sendo avaliados, a empresa realizou avaliação ao valor de justo das Participações em companhia de capital fechado – sociedade de propósito específico do Fundo, e emitiu seu relatório de avaliação em 30 de dezembro de 2025.

O valor justo dos ativos foi calculado utilizando o Método da Capitalização da Renda. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor. Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

A SPE teve o seu valor justo calculado com base no valor contábil, correspondente aos ativos e passivos. Foi determinado exclusivamente com base na posição contábil apresentada no balancete levantado em 30 de setembro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu um ajuste a valor justo no resultado do exercício de R$ 29.274.

## 6. Instrumentos financeiros derivativos

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 18 de novembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## 7. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no seu regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 87.639, representado pelo montante de 598.399,9998, cotas pelo valor unitário de R$ 146,45574285 cada.

## 8. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios/períodos:

| Exercício | Valor da cota (*) | Rentabilidade (%) | Patrimônio líquido médio |
|---|---|---|---|
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 | 146,4557 | 48,04 | 39.695 |
| Período de 18 de novembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 | 98,9289 | (1,07) | 15.969 |

## 9. Gerenciamento de riscos

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

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

**Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, 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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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 da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas da Classe. 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 da Classe. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando a Classe utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

**Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas da Classe, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

**Riscos de não realização do investimento:** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em Ativos Alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe, considerando os custos da Classe, dentre os quais a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor da cota.

**Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** As classes de fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídas, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido da Classe. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia de cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação da Classe.

**Riscos atrelados aos Ativos investidos:** O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos da Classe. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

**Riscos de crédito:** Os Outros Ativos integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

**Risco de Liquidez:** As classes de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, as classes de fundos de investimento imobiliário são constituídas 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 da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

**Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Alvo:** Apesar de a carteira da Classe ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio da Classe.

**Risco de concentração da carteira da Classe:** A Classe destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pela Classe, inicialmente, a Classe irá adquirir Ativos Alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais a Classe e aos cotistas da Classe, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

**Risco relativo à concentração e pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos cotistas minoritários.

**Risco de diluição da participação do cotista:** A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

**Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que as classes de fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação

**Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** É possível que a Classe não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional das classes de fundos de investimento imobiliário é isenta de tributação, desde que a Classe não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, as classes de fundos de investimento imobiliário são obrigadas a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por classes de fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

(i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
(ii) (a) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pela Classe ou (b) cujas cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e
(iii) A Classe conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas.

Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que a Classe terá no mínimo 100 (cem) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento da Classe às regras de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

**Riscos de despesas extraordinárias:** A Classe, na qualidade de proprietária dos imóveis, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas da Classe.

**Riscos relacionados aos Ativos Alvo:** Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, a Classe e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída a Classe, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo na Classe. Os investimentos nos Ativos Alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário.

Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso a Classe consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira da Classe.

**Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação:** Em que pese não ser o objetivo preponderante da Classe, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Alvo e consequentemente o resultado da Classe.

**Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe:** A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência a Classe será prejudicada.

**Risco de reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, a Classe e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente da Classe.

**Risco de despesas extraordinárias:** A Classe, como proprietária dos Ativos Alvo, está sujeita à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente da Classe.

**Riscos ambientais:** Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

**Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Classe 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 da Classe, 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 da Classe.

**Riscos de desvalorização dos Ativos Alvo e condições externas:** O valor dos Ativos Alvo está sujeito a condições sobre as quais o Administrador da Classe 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 e a expectativa de retorno dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio da Classe e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota da Classe, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

**Risco de Derivativos:** Com relação a determinados investimentos, a Classe poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora a Classe possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para a Classe em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

**Risco de Descontinuidade:** A assembleia de cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pela Classe. A Classe ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo: Considerando que a Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de: (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando a Classe diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

**Risco de Conflito de Interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de cotistas, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022. Adicionalmente, a Classe poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas a Classe.

**Risco de Patrimônio Negativo e da Responsabilidade Limitada:** Caso seja identificado patrimônio líquido negativo da Classe e não seja possível regularizar a situação por meio das medidas previstas na regulamentação vigente, poderá ser requerida a declaração judicial de insolvência da Classe. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas, aplicável no contexto de insolvência das classes de investimento, é uma inovação legal recente que ainda não passou por revisão judicial. Dessa forma, há a possibilidade de que tal regime seja contestado, desconsiderado e/ou envolva disputas judiciais.

**Outros riscos:** A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos além dos mencionados acima advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, do Gestor e dos demais Prestadores de Serviços da Classe, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à Classe e/ou aos cotistas.

## 10. Emissão, resgate e amortização de cotas

### a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas cotas, que deve ser estabelecido pela assembleia geral de cotistas.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, os cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data-base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas.

As novas emissões de cotas devem ser aprovadas pela assembleia geral de cotistas, e a subscrição de cotas será realizada mediante assinatura de Compromisso de Investimento.

As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve a emissão de cotas no montante de R$ 27.740, representado por 277.400 cotas (no período de 18 de novembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, houve emissão de cotas no montante de R$ 32.100, representado por 321.000,00 cotas).

**b) Resgate de cotas e amortizações**

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 18 de novembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

**c) Negociação das cotas**

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas. Além disso, devem ser observadas as regras de *lock-up*, direito de preferência e as formalidades exigidas pelo Administrador, conforme disposto no regulamento vigente.

## 11. Prestação de serviços e custódia

**a)** Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "Custodiante").

**b)** Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Central Capital Gestão de Recursos S.A. ("Gestora").

**c)** as cotas do fundo de investimento administrado pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

## 12. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e escrituração da emissão e do resgate de cotas, será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,12% (zero vírgula doze por cento) ao ano sobre o capital subscrito.

Observado o mínimo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

A taxa de gestão é de 1,0% (um por cento) ao ano, com base em capital subscrito, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês posterior.

A Taxa de Gestão será calculada e apropriada diariamente a base 1/252 sobre o capital subscrito ou integralizado, conforme o caso, do Dia Útil imediatamente anterior e paga mensalmente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de administração registrada foi de R$ 128 (R$ 15 no período de 18 de novembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024), e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ 1.060 (R$ 126 no período de 18 de novembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024), e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

- **Taxa de *performance***

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo, com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 30% (trinta por cento) sobre o rendimento que exceder o 100% da variação do IPCA acrescido de 10% ao ano.

A taxa de performance é apurada e provisionada diariamente, com base em rendimento que exceder o benchmark, até o último dia útil de cada semestre civil e paga no mês subsequente ao encerramento do semestre.

A Taxa de Performance é apurada e provisionada diariamente, a ser paga sem periodicidade definida, mas sempre que houver distribuição de proventos aos Cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 18 de novembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, não houve despesa de taxa de performance registrada.

- **Demais taxas**

Não há cobrança de taxas de ingresso e/ou saída no Fundo.

## 13. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

| | |
|---|---|
| Administração: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Gestor: | Central Capital Gestão de Recursos S.A. |
| Custódia: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Tesouraria: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Escrituração de cotas: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Controladoria: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |

**a)** Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 93. A despesa registrada em 31 de dezembro de 2025 e no período de 18 de novembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

**b)** Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 11. A despesa registrada em 31 de dezembro de 2025 e período de 18 de novembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

## 14. Tributação

### a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
(ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

### b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

### c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

## 15. Distribuição de resultados

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

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

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

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

**Demonstrações dos resultados distribuídos**

| | 31.12.2025 | 18.11.2024 a 31.12.2024 |
|---|---|---|
| **Ativos financeiros de natureza não imobiliária** | | |
| Resultado na venda de Debêntures | - | - |
| Outros ativos de natureza não imobiliária | - | - |
| ***Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária*** | - | - |
| | | |
| **Recursos mantidos para as necessidades de liquidez** | | |
| Juros de aplicações financeiras | 168 | 4 |
| **Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez** | **168** | **4** |
| | | |
| **Despesas administrativas** | | |
| Taxa de Administração | (1.185) | (43) |
| Consultoria especializada | (3) | - |
| Taxas e impostos | (34) | - |
| Despesas com advogados | (50) | (83) |
| Despesas com cartórios | (20) | - |
| Despesas com certificado digital | - | - |
| Outras despesas administrativas | (1) | - |
| ***Resultado total das despesas administrativas*** | **(1.293)** | **(126)** |

## 16. Política de divulgação de informações

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

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  a) As demonstrações financeiras;
  b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

## 17. Demandas judiciais

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

## 18. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ela administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 19. Alterações estatutárias

O Instrumento Particular realizado em 31 de março de 2025, deliberou pela (i) Viabilizar o ambiente de negociação das cotas do Fundo para o mercado de balcão organizado, operacionalizado pela B3 – Brasil Bolsa Balcão e adotar todas as providências necessárias para operacionalizar a referida resolução, incluindo, mas não se limitando, a adequação do Regulamento para refletir o novo ambiente de negociação das cotas do Fundo, que passará a vigorar nesta data, sendo observado, no entanto, o Período de *Lock-up* para Negociação; (ii) Aprovar a admissão das cotas da 1ª(primeira) emissão do Fundo em mercado de balcão organizado, operacionalizado pela B3 – Brasil Bolsa Balcão.

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 10 de fevereiro de 2025, foi deliberado: A contratação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, como intermediária líder da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas (“Novas Cotas” e “Emissão”, respectivamente), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 e das demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente), nos termos do artigo 12 do Regulamento e da regulamentação aplicável. A 2ª (segunda) emissão terá montante inicial de R$ 40.000 podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10.000 (dez mil) Novas Cotas, correspondente a R$1.000.

## 20. Eventos subsequentes

Em 12 de março de 2026, o Fundo realizou a integralização de R$ 2.275 na PAISE SPE VIII LTDA., conforme aumento de capital de 9 de dezembro de 2025.

Em 13 de março de 2026, foi aprovado o aumento de capital da PAISE SPE VIII LTDA. no montante de R$ 41.000, elevando o capital social para R$ 166.662. O Fundo integralizou 15.925.000 (quinze milhões e novecentas e vinte e cinco mil) novas quotas pelo valor de R$ 15.925, tendo restado o valor R$ 2.730 a integralizar, totalizando o valor de R$ 18.655, e 18.655.000 (dezoito milhões e seiscentos e cinquenta e cinco mil) novas cotas.

* * *

**Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista**
Diretor responsável

**Karen Miyazaki**
Contadora CRC – SP-262221/O-1