PORT2 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 42.408.956/0001-77

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente no exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 269IH-018-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Praia do Flamengo, 154 - 4º andar,
Flamengo - Rio de Janeiro (RJ) Brasil
T +55 21 3512-4100
www.grantthornton.com.br

À Administradora e ao Cotista do
PORT2 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do PORT2 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do PORT2 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho das 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 em Participações, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | PORT2 FII | GTB53377

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.

Investimento em ações de companhia de capital fechado

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – Aplicações financeiras de caráter imobiliário)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é destinado a investidores profissionais. Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo concentrava seus investimentos em ações de companhia de capital fechado ("companhias investidas") avaliadas pelo método de equivalência patrimonial no montante de R$ 86.757 mil, o equivalente à 100,19% do seu Patrimônio Líquido. O reconhecimento contábil permanece pelo método de equivalência patrimonial. Em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos nas companhias investidas através do contrato social; **(iii)** obtivemos o balanço patrimonial das companhias investidas na data-base da nossa auditoria e avaliamos a composição e perfil de risco do investimento e a existência de algum assunto significativo; **(iv)** avaliação de possíveis indícios ao valor recuperável da companhia investida; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do investimento em ações de companhias fechadas, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes aos exercícios anteriores

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins comparativos, foram auditados por nós, que emitimos o relatório datado em 17 de agosto de 2026, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | PORT2 FII | GTB53377

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 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 obtivemos 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 financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

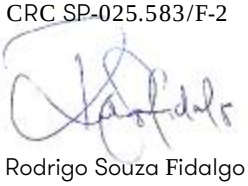
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | PORT2 FII | GTB53377

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, 30 de outubro de 2026.

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



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | PORT2 FII | GTB53377

PORT2 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 42.408.956/0001-77

(Administrado pela Apex group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Cotas de fundo de renda fixa	**5**	104	0,12%	387	0,48%
		104	**0,12%**	**387**	**0,48%**
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	**6**	86.757	100,19%	80.402	99,73%
		86.757	**100,19%**	**80.402**	**99,73%**
Total do ativo		**86.861**	**100,31%**	**80.789**	**100,21%**

Passivo	Notas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração	**7 e 15**	30	0,03%	15	0,02%
Taxa de gestão	**7 e 15**	142	0,16%	107	0,13%
Auditoria e custódia		98	0,11%	47	0,06%
		270	**0,31%**	**169**	**0,21%**
Total do passivo		**270**	**0,31%**	**169**	**0,21%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**9.3**	313.412	361,95%	312.412	387,51%
Prejuízos acumulados		(226.821)	(261,95%)	(231.792)	(287,51%)
Total do patrimônio líquido	**9.1**	**86.591**	**100,00%**	**80.620**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**86.861**	**100,31%**	**80.789**	**100,21%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PORT2 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 42.408.956/0001-77

(Administrado pela Apex group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 13.486.793/0001-42

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

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste por equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	**6**	6.355	3.967
		6.355	**3.967**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**6.355**	**3.967**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	15	13
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**11**	(3)	(2)
		12	**11**
Despesas operacionais			
Despesas de auditoria e custódia	**11**	(52)	(42)
Taxa de administração	**7, 11 e 15**	(181)	(268)
Taxa de gestão	**7, 11 e 15**	(1.118)	(617)
Taxa de fiscalização da CVM	**11**	(40)	(125)
Outras receitas (despesas) operacionais	**11**	(5)	(6)
		(1.396)	**(1.058)**
Resultado líquido do exercício		**4.971**	**2.920**
Quantidade de cotas em circulação		**3.134.115,8352**	**3.124.116**
Resultado por cota - R$		**1,59**	**0,93**
Valor patrimonial da cota - R$		**27,63**	**25,81**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PORT2 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 42.408.956/0001-77

(Administrado pela Apex group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 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 integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**311.282**	**(234.712)**	**76.570**
Cotas de investimentos integralizadas	**-**	1.130	-	1.130
Resultado do exercício	**-**	-	2.920	2.920
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**9.1**	**312.412**	**(231.792)**	**80.620**
Cotas de investimentos integralizadas	**9.3**	1.000	-	1.000
Resultado do exercício		-	4.971	4.971
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**9.1**	**313.412**	**(226.821)**	**86.591**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PORT2 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 42.408.956/0001-77

(Administrado pela Apex group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Demonstração 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		
Rendimentos de cotas renda fixa	12	11
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	-	(19)
Pagamento de taxa de administração	(166)	(285)
Pagamento de taxa de gestão	(1.083)	(509)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(40)	(125)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(5)	(6)
Caixa líquido consumido das atividades operacionais	**(1.282)**	**(933)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	1.000	1.130
Caixa líquido gerado das atividades de financiamento	**1.000**	**1.130**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(282)**	**197**
Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício	**387**	**190**
Caixa e equivalentes de caixa - Fim do exercício	**104**	**387**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	4.971	2.920
Ajuste por equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	(6.355)	(3.967)
Ajuste ao valor recuperável	-	-
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	101	114
Caixa líquido consumido das atividades operacionais	**(1.283)**	**(933)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O PORT2 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado PORT2 Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento, seu(s) suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Resolução CVM 175/22; e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, constituído em 11 de junho de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 21 de janeiro de 2022 (data de início das atividades).

A administração do Fundo compete à Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

A gestão do Fundo é realizada pela SOD Capital Ltda. ("Gestora").

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

A classe tem investimentos diretos ou indiretos, através de sociedades de propósito específico imobiliário (SPEs), voltados à aquisição, desenvolvimento, exploração e posterior alienação de empreendimentos imobiliários. Em 31 de dezembro de 2025, a totalidade substancial dos ativos do Fundo encontrava-se investida em participações societárias avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, refletindo a estratégia de desenvolvimento e valorização dos empreendimentos imobiliários detidos pelas investidas.

A classe se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o artigo 11 da Resolução CVM 30.

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 nº 4.

A classe distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. O administrador da classe do Fundo juntamente com o gestor avaliam 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, a classe única do Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

As aplicações da classe única não contam com a garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/2011, a Resolução CVM 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora da Classe em 30 de outubro de 2026.

2. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

2.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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.

2.2. Instrumentos financeiros

I. <u>Data de reconhecimento</u>

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros foram reconhecidos inicialmente pelo valor justo transferida ou recebida, observadas as características específicas de cada operação.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o principais ativos do Fundo estavam relacionados à participação societária detida na ECHER Empreendimento Imobiliário Ltda.

2.3. Provisões, ativos e passivos contingentes

O Fundo , na elaboração de suas demonstrações financeiras, adota os seguintes critérios

Provisões: Obrigações presentes, legais ou não formalizadas, decorrentes de eventos passados, cuja liquidação seja considerada provável e possa ser estimada de forma confiável. As provisões são reconhecidas no balanço patrimonial e registradas como despesa ou passivo, conforme sua natureza

Passivos contingentes: Possíveis obrigações decorrentes de eventos passados cuja existência dependerá da ocorrência ou não de eventos futuros incertos, não totalmente sob controle do Fundo, ou obrigações presentes cuja saída de recursos não seja considerada provável ou não possa ser mensurada de forma confiável. Os passivos contingentes não são reconhecidos contabilmente. Quando classificados como de perda possível, são divulgados em notas explicativas. Os classificados como de perda remota não são objeto de divulgação.

Ativos originados de eventos passados cuja existência dependerá da ocorrência ou não de eventos futuros incertos, não totalmente sob controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos contabilmente e são divulgados somente quando a entrada de benefícios econômicos for considerada provável. Quando a realização do ativo se tornar praticamente certa, o correspondente ativo deixa de ser contingente e passa a ser reconhecido nas demonstrações financeiras.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em Classes de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) com liquidez inferior a 90 dias.

2.5. Lucro ou prejuízo por cota

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

2.6. Ações de companhia fechada

Correspondem às participações societárias detidas pela Classe única em companhias fechadas, cujo patrimônio é substancialmente composto por empreendimentos imobiliários. Os investimentos são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, sendo inicialmente reconhecidos ao custo de aquisição e, posteriormente, ajustados pela participação do Fundo nas variações do patrimônio líquido das investidas.

Os ativos imobiliários mantidos pelas investidas e destinados à venda são registrados por estas ao custo de aquisição e desenvolvimento, acrescido dos gastos diretamente atribuíveis à sua formação. Dessa forma, o valor contábil dos investimentos refletido nas demonstrações financeiras do Fundo corresponde à participação do Fundo no patrimônio líquido das investidas.

2.7. 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. Riscos associados o Fundo

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

Os recursos que constam na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados a seguir:

3.1. Riscos de mercado

Os valores dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos imobiliários ou ativos financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

3.2. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

A Classe única desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

3.3. Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador, entre a Classe única e o gestor, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos da Resolução CVM nº 175 e demais normas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário .Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

3.4. Risco de crédito

Os cotistas da Classe única 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 ativos financeiros, 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.

3.5. Riscos de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

3.6. Risco de o Fundo ser genérica

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

3.7. Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1a emissão do Fundo

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

3.8. Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o Fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social (Cofins)). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

3.9. Risco de Governança

Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas a seguir mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria assembleia geral de cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o administrador ou o gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da administrador ou do gestor; (iii) empresas ligadas ao administrador ou o gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

3.10. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

3.11. Risco de concentração da carteira do Fundo

O regulamento da Classe única permite a alocação de até 100% de seus recursos em um único ativo imobiliário ou empreendimento imobiliário, bem como determina que, no mínimo, 95% de seu patrimônio líquido seja investido em ativos imobiliários. Dessa forma, o desempenho da Classe única pode ficar substancialmente dependente da valorização, desenvolvimento e liquidez de um número reduzido de ativos, de forma que eventuais eventos adversos relacionados a tais investimentos podem impactar de maneira relevante o patrimônio líquido, os resultados e a rentabilidade do Fundo.

3.12. 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 ativos financeiros, e que a administração de tais empreendimento pode ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação o Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Em 31 de dezembro de 2025, a principal parcela dos ativos do Fundo estava concentrada na participação societária detida na Escher Participações S.A., companhia avaliada pelo método de equivalência patrimonial. Dessa forma, o desempenho do Fundo está diretamente relacionado aos resultados, à situação patrimonial e à capacidade de desenvolvimento dos empreendimentos mantidos por essa investida. Eventuais perdas, atrasos, revisões de premissas ou redução do valor recuperável dos ativos mantidos pela Escher poderão impactar negativamente o patrimônio líquido e os resultados do Fundo.

Parte relevante do valor do investimento mantido pela Escher está associada ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários por meio de sociedades investidas, incluindo o Projeto Kairos. Empreendimentos em desenvolvimento estão sujeitos a riscos relacionados à obtenção de licenças e aprovações regulatórias, variações nos custos de construção, alterações das condições de mercado, atrasos na execução das obras e eventual redução da demanda projetada, fatores que podem afetar a rentabilidade esperada e o valor dos ativos detidos pelo Fundo

3.13. Risco de aprovação regulatória

O desenvolvimento e a exploração dos empreendimentos imobiliários investidos pela classe dependem da obtenção e manutenção de licenças, autorizações e aprovações junto aos órgãos públicos competentes. A eventual demora, restrição ou indeferimento desses processos poderá resultar em atrasos na implementação dos projetos, aumento de custos ou redução do potencial econômico dos empreendimentos, com reflexo adverso nos resultados e no patrimônio líquido do Fundo.

3.14. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

3.15. Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel

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

3.16. Riscos ambientais

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

3.17. 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.

3.18. 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.

3.19. Riscos de despesas extraordinárias

A Classe única, 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 e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

3.20. 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.

3.21. Propriedade das cotas e não dos imóveis

Apesar de a carteira da Classe única 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.

3.22. Risco em função da dispensa de registro

As ofertas de cotas realizadas nos termos da regulamentação vigente aplicável às ofertas públicas de valores mobiliários poderão estar sujeitas a procedimentos simplificados de registro ou dispensa de registro perante a CVM, conforme permitido pela Resolução CVM nº 160.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa, está representado por R$ 104 (R$ 387 em 2024) em aplicações financeiras, detalhada conforme quadro adiante e informações a seguir:

Em 31 de dezembro de 2025

Nome do Fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	104	0,12%

Em 31 de dezembro de 2024

Nome do Fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	387	0,48%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Referenciado”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador. O Itaú Soberano RF Simples teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2025 devidamente auditadas, com o relatório do auditor independente emitido em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R$ 12 (R$ 11 em 2024), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundos de renda fixa”.

5. Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o montante atrelado as ações de companhias fechadas integrantes na carteira do Fundo, é representada por participação nas companhias, de acordo com o quadro a seguir:

			31 de dezembro de 2025		
Empresas	**Quantidade de ações**	**Participação no capital social**	**Valor em 31/12/2024**	**Equivalência patrimonial**	**Valor em 31/12/2025**
ESCHER (a)	77.651.000	100%	80.402	6.355	86.757
Total	**77.651.000**	**100%**	**80.402**	**6.355**	**86.757**

			31 de dezembro de 2024		
Empresas	**Quantidade de ações**	**Participação no capital social**	**Valor em 31/12/2023**	**Equivalência patrimonial**	**Valor em 31/12/2024**
ESCHER (a)	77.651.000	100%	76.435	3.967	80.402
Total	**77.651.000**	**100%**	**76.435**	**3.967**	**80.402**

ESCHER Participações S.A.

A empresa que tem como razão social Escher Participações S.A. (“Companhia ou Escher”) foi fundada em 18/04/2019 e está inscrita no CNPJ 33.399.905/0001-35. A Companhia está sediada na Rua do Passeio, nº 38, Torre 2 – 15º andar, na cidade do Rio de Janeiro - RJ, CEP 20.031-120. A Escher está cadastrada na Receita Federal sob o CNAE 6463-8/00 com atividade fim de Outras Sociedades De Participação, Exceto Holdings.

A Escher possui 50% do capital social da Kairos Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Kairos”), sociedade responsável pelo desenvolvimento do projeto Cemitério Kairos. Os principais ativos da investida são representados pelo terreno destinado ao empreendimento e pelos custos incorridos em seu desenvolvimento, classificados contabilmente como estoques, em linha com a natureza de suas atividades. O Cemitério Kairos consiste em uma necrópole vertical privada voltada ao público de alta renda. O empreendimento está localizado no bairro de Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, próximo ao tradicional Cemitério São João Batista. O projeto prevê uma área construída de aproximadamente 15.000 m², com capacidade estimada para 10.388 lóculos e 1.056 nichos.

O valor justo estimado do terreno de propriedade da Kairos, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela EMBRAP Praxis Avaliação Patrimonial Ltda., empresa especializada e independente, com data-base de 31 de outubro de 2025, foi apurado em atendimento às normas da CVM. A avaliação resultou em um valor justo de R$ 29.411 (2024 – R$ 24.258), considerando a participação indireta da Escher no empreendimento. Em 31 de dezembro de 2025, a Escher registrava crédito decorrente de contrato de mútuo com a Kairos no montante de R$ 810 (2024: R$ 810), bem como ajuste acumulado de perdas em investimento de R$ 417 (2024: R$ 417).

A Escher possui 100% do capital social da Ibituruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Ibituruna”). A sociedade tem por objeto a compra e venda de imóveis próprios, incorporações imobiliárias, desenvolvimento de projetos imobiliários, participação em outras sociedades na qualidade de acionista ou quotista, bem como a realização de loteamentos voltados exclusivamente às suas próprias atividades, não atuando na intermediação de negócios para terceiros.

Os principais ativos da investida são representados pelo imóvel localizado na Rua Ibituruna, nº 81, e pelos custos incorridos no desenvolvimento do empreendimento, classificados contabilmente como estoques, em linha com a natureza de suas atividades. O empreendimento possui área construída projetada de aproximadamente 14.411 m².

O valor justo estimado do terreno de propriedade da Kairos, conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela EMBRAP Praxis Avaliação Patrimonial Ltda., empresa especializada e independente, com data-base de 31 de outubro de 2025, foi apurado em atendimento às normas da CVM. A avaliação resultou em um valor justo de R$$ 33.870 (2024 – R$ 33.000). Em 31 de dezembro de 2025, a Escher registrava investimento na Ibituruna no montante de R$ 6.299 (2024: R$ 6.299.), bem como crédito decorrente de contrato de mútuo com a investida no valor de R$ 149 (2024: R$ 179). Adicionalmente, o saldo de perdas em investimento registrado na Escher no exercício foi provisionado um montante de R$ 47 (2024 - R$ 0)

Em 31 de dezembro de 2025, a Escher está mensurada no Fundo pelo Método da Equivalência Patrimonial no montante de R$ 86.757 (2024 – R$ 80.402). Além das participações societárias descritas acima, a Escher mantém direitos e obrigações decorrentes de contratos de mútuo e debêntures que compõem sua estrutura patrimonial.

(a) Demonstrações financeiras da ESCHER

As demonstrações financeiras dos exercícios findo 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão apresentadas a seguir:

Contas analíticas	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Ativo	99.195	92.133
Passivo	12.438	11.731
Patrimônio líquido antes do resultado do exercício	80.402	76.435
Resultado do exercício	6.355	3.967
Patrimônio líquido	86.757	80.402

6. Encargos e taxa de administração e gestão e taxa de performance

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração, no valor máximo mensal de R$ 15, a ser atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período.

O gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à 0,40% a ser atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º mês contado da data da 1ª Integralização de cotas.

O regulamento da classe única não prevê a cobrança de taxa de performance, não sendo devida qualquer remuneração variável atrelada ao desempenho da carteira ou à rentabilidade das cotas.

Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas ou pelo patrimônio do Fundo, conforme for deliberado em assembleia de cotistas. Não haverá taxa de saída.

Taxa de Gestão. O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento), atualizada anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de Cotas. As remunerações são calculadas e provisionadas diariamente, com base no patrimônio líquido do Fundo, e pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração e gestão foi de R$ 1.299 no qual, R$ 181 (2024 – R$ 268) é referente a taxa de administração e R$ 1.118 (2024 – R$ 617) de taxa de gestão

7. Política de distribuição dos resultados

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Administração avaliou o resultado distribuível do exercício conforme os critérios estabelecidos no Ofício-Circular CVM/SIN nº 01/2014. Considerando os ajustes efetuados para exclusão de efeitos sem realização financeira, o Fundo não apurou resultado caixa passível de distribuição aos cotistas no exercício, não tendo sido realizadas distribuições de rendimentos no período.

Rendimentos	**2025**	**2024**
Lucro líquido do exercício	4.971	2.920
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(6.355)	(3.967)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	102	114
Lucro/(Prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei nº 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(1.282)**	**(933)**

8. Patrimônio líquido

8.1. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2025 está composto de 3.134.115,84 cotas (3.124.115,84 cotas em 2024) com valor de R$ 27,63 (expressos em reais) cada (R$ 25,81 (expressos em reais) em 2024), totalizando R$ 86.591 (R$ 80.620 em 2024).

8.2. Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

8.3. Emissões, integralizações e subscrições de cotas

A primeira emissão de cotas do Fundo, em classe e série única, nominativas e escriturais, será até R$ 350.000, com emissão de até 3.500.000 cotas, com valor unitário de R$ 100 (cem reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve integralização de 10.000,00 cotas no montante total de R$ 1.000 (2024 – 11.300 cotas no montante de R$ 1.130).

8.4. Negociação de cotas

As cotas 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.

9. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade (apurada se considerando o lucro líquido (prejuízo) 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 em 6,09% (4,91% em 2024).

10. Encargos debitados o Fundo

Encargos reconhecidos pelo Fundo foram os seguintes:

	31/12/2025		31/12/2024	
Despesas	**Valor**	**%PL médio**	**Valor**	**%PL médio**
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	3	0,00%	2	0,00%
Despesas de auditoria e custódia	52	0,06%	42	0,05%
Taxa de administração	181	0,22%	268	0,34%
Taxa de gestão	1.118	1,34%	617	0,79%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,05%	125	0,16%
Outras receitas (despesas) operacionais	5	0,01%	6	0,01%
Total	**1.399**	**1,67%**	**1.060**	**1,35%**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio de R$ 83.605 (R$ 78.295 em 2024).

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e não seja constituído por conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas que detenham 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou que tenham direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. A isenção não se aplica à cotista pessoa física que, individualmente, seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou que lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, nos termos do artigo 3º, inciso III e §1º, da Lei nº 11.033/2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.754/2023.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento. Nos termos do artigo 39, inciso I, da referida Lei, ficam ressalvadas de suas disposições as regras aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), de que trata a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

Dessa forma, o Fundo não está sujeito à tributação periódica prevista nos artigos 17 e seguintes da Lei nº 14.754/2023, aplicável aos fundos de investimento abrangidos pelo regime geral de tributação periódica.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos seus cotistas permanecem sujeitos às regras específicas de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, observadas as condições previstas na legislação vigente, inclusive quanto à isenção aplicável às pessoas físicas, conforme descrito acima.

12. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo é réu na ação judicial nº 1071105-11.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 36ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, movida por João Candido Portinari, filho do artista Candido Portinari. Na ação, o autor requer que o Fundo seja impedido de utilizar o patronímico “Portinari” em sua denominação, bem como pleiteia indenização por danos morais, cujo valor atualizado em 31 de dezembro de 2025 era de R$ 110 mil (2024: R$ 110 mil).

Em 31 de dezembro de 2025, o processo encontrava-se em fase recursal, após sentença de improcedência dos pedidos formulados pelo autor, tendo sido interposto recurso de apelação, para o qual a Classe apresentou contrarrazões. Com base na avaliação de seus assessores jurídicos, o processo está classificado com prognóstico de perda possível, considerando a existência de decisão judicial de primeira instância favorável ao Fundo e os fundamentos jurídicos apresentados em sua defesa, não sendo constituída provisão para essa contingência, em conformidade com as práticas contábeis aplicáveis.

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

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

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	181	268
Taxa de gestão	SOD CAPITAL LTDA	Gestora	1.118	617

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	30	15
Taxa de gestão	SOD CAPITAL LTDA	Gestora	142	107

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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 a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**TOTAL**
Cotas de fundo de investimentos	-	104	-	104
Total do ativo	**-**	**104**	**-**	**104**

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundo de investimentos	-	387	-	387
Total do ativo	**-**	**387**	**-**	**387**

O investimento detido pelo Fundo na Escher Participações S.A. está registrado pelo método da equivalência patrimonial e, portanto, não integra a hierarquia de valor justo apresentada nesta nota. A mensuração desse investimento é baseada no patrimônio líquido da investida e não em valor justo apurado diretamente pelo Fundo. Não obstante, os principais ativos detidos indiretamente pela investida são suportados por laudos de avaliação econômica elaborados por avaliador independente, cujas premissas e estimativas podem impactar o valor patrimonial da investida e, consequentemente, o valor do investimento reconhecido pelo Fundo.

16. Divulgação de informações

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

17. Alterações estatuárias

Em 17 de janeiro de 2025, foram aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas deliberações relevantes para o fundo, conforme demonstrado a seguir:

- Aprovação da 4ª emissão de cotas do fundo, realizada fora do âmbito da regulamentação, conforme artigo 8º, II da Resolução CVM nº 160.
- A emissão será destinada exclusivamente aos cotistas, com direito de preferência, considerando o número inferior a 100 (cem) cotistas e ausência de negociação em mercado organizado.
- Características da emissão:
- Quantidade mínima: 1.000 (mil) cotas
- Quantidade máxima: 10.000 (dez mil) cotas
- Valor unitário: R$100,00 (cem Reais)
- Valor mínimo total: R$100 (cem mil Reais)
- Valor alvo: R$1.000 (um milhão de Reais)

Em 19 de dezembro de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- a 5ª emissão não estará sujeita a regulamentação, nos termos do artigo 8º, II da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;

- a 5ª emissão será destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo, tendo em vista ter menos de 100 cotistas na data da oferta e as cotas não estarem admitidas à negociação em mercado organizado;
- considerando que a 5ª emissão será realizada de forma não regulamentada, destinada aos cotistas do Fundo, não haverá distribuidor envolvido nesta emissão;
- quantidade máxima de cotas emitidas: 10.000 novas cotas;

- quantidade mínima de cotas emitidas: 1.000 novas cotas;
- valor máximo: R$ 800 (oitocentos mil reais);
- valor mínimo: R$ 100 (cem mil reais);
- preço unitário: R$ 100,00 (cem reais);
- preço de integralização: R$ 100,00 (cem reais); e
- o prazo máximo para a subscrição das cotas do Fundo é de 12 meses contados da data da assembleia que aprovar a realização da emissão, devendo as cotas que não forem subscritas serem canceladas.

Em 30 de dezembro de 2025, por meio da assembleia geral ordinária de cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

19. Outros assuntos

a) Resolução CVM nº 175/22

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. O Fundo foi adaptado a essa nova Resolução em 5 de dezembro de 2024.

20. Eventos subsequentes

Em 23 de setembro de 2026, por meio da Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do PORT2 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, realizada de forma virtual, os cotistas aprovaram: (i) a alteração do Regulamento do Fundo para inclusão do item 5.7.1 no Capítulo 5 do Anexo I, passando a prever como encargos do Fundo e da Classe Única os honorários decorrentes da emissão de pareceres jurídicos e laudos necessários à avaliação prévia para aquisição de ativos; (ii) a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024; e (iii) a autorização para que o Administrador praticasse todos os atos necessários à implementação das deliberações aprovadas, incluindo a consolidação do Regulamento do Fundo

Em 07 de janeiro de 2026, por meio da rerratificação da assembleia geral extraordinária de cotista, foi aprovada a retificação da quantidade máxima de novas cotas a serem emitidas da 5ª emissão de cotas do Fundo não sujeita a regulamentação, nos termos do artigo 8º, II da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, para constar 8.000 novas cotas, alterando o item “D” e ratificando os demais itens.

Em 1º de junho de 2026, a Administradora do Fundo teve sua denominação social alterada de BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sem impactos nas atividades e operações do Fundo.

21. Diretor e contador

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

****