Barzel SP Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 42.869.869/0001-17

(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo)
CNPJ 78.632.767/0001-20

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909 – Torre Norte
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Shape the future with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Barzel SP Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo (“Administradora do Fundo”)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Barzel SP Fundo de Investimento Imobiliário (o “Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R$ 171.068 mil, que representa 141,86% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa n° 7 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimentos fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência dos especialistas contratados pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa n° 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Shape the future
with confidence

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.

Shape the future
with confidence

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis 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.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2026

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240/O

Barzel SP Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 42.869.869/0001-17
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa					
Disponibilidades		-	-	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		660	0,55%	512	0,44%
	5	**660**	**0,55%**	**513**	**0,44%**
Contas a receber por aluguéis	**6**	920	0,76%	942	0,82%
Linearização de aluguéis	**6**	388	0,32%	333	0,29%
Garantia de rentabilidade	**10**	-	-	179	0,16%
Outros valores a receber		807	0,67%	-	-
Outros créditos		169	0,14%	68	0,06%
		2.944	**2,44%**	**2.035**	**1,77%**
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Linearização de aluguéis	**6**	4.376	3,63%	3.193	2,77%
		4.376	**3,63%**	**3.193**	**2,77%**
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados para renda		169.770	140,78%	169.770	147,03%
Ajuste de avaliação ao valor justo		1.298	1,08%	2.509	2,17%
	7	**171.068**	**141,86%**	**172.279**	**149,20%**
Total do ativo		**178.388**	**147,93%**	**177.507**	**153,74%**

Passivo e patrimônio líquido	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**11**	323	0,27%	1.653	1,43%
Provisões com taxa de gestão e administração a pagar	**9**	61	0,05%	69	0,06%
Provisões e contas a pagar		59	0,05%	49	0,04%
Obrigações por captação de recursos	**10**	8.810	7,31%	8.563	7,42%
		9.253	**7,68%**	**10.334**	**8,95%**
Não circulante					
Exigível a longo prazo					
Obrigações por captação de recursos	**10**	48.539	40,25%	51.714	44,79%
		48.539	**40,25%**	**51.714**	**44,79%**
Total do passivo		**57.792**	**47,93%**	**62.048**	**53,74%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**12.1**	109.469	90,78%	106.762	92,47%
Gastos com colocação de cotas		(32)	(0,03%)	(32)	(0,03%)
Lucros acumulados		11.159	9,25%	8.729	7,56%
Total do patrimônio líquido		**120.596**	**100,00%**	**115.459**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**178.388**	**147,93%**	**177.507**	**153,74%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Barzel SP Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 42.869.869/0001-17
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**8**	11.324	9.811
Receitas de linearização de aluguéis	**8**	1.238	2.607
Receitas de garantia de rentabilidade	**10**	1.632	3.279
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7**	(1.211)	(830)
Despesa laudo de avaliação	**14**	(6)	(24)
Despesa com tributos municipais	**14**	(149)	-
Despesas de condomínio	**14**	(1.626)	(216)
Despesas de comissões	**14**	(26)	(13)
Despesas com manutenção de imóvel	**14**	(862)	-
Despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	**10 e 14**	(7.000)	(7.351)
Despesas com amortização de custo de captação	**10 e 14**	(212)	(200)
		3.102	**7.063**
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	**5**	97	123
		97	**123**
Despesas operacionais			
Despesa com taxa de administração e escrituração	**9 e 14**	(332)	(317)
Despesa com taxa de gestão	**9 e 14**	(495)	(489)
Despesa de consultoria	**14**	(357)	(13)
Despesa auditoria	**14**	(37)	(35)
Despesa taxa de fiscalização	**14**	(20)	(20)
Despesa advogados	**14**	(75)	(99)
Outras (despesas) receitas operacionais	**14**	(18)	42
		(1.334)	**(931)**
Resultado líquido do exercício		**1.865**	**6.255**
Quantidade de cotas		**1.094.688,61**	**1.067.620,00**
Resultado líquido por cota - R$		**1,70**	**5,86**
Valor patrimonial da cota - R$		**110,16**	**108,15**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Barzel SP Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 42.869.869/0001-17
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023		**106.762**	**(32)**	**5.113**	**111.843**
Lucro líquido do exercício		-	-	6.255	6.255
Rendimentos apropriados (reinvestidos)	**11**	-	-	4.459	4.459
Rendimentos apropriados	**11**			(7.098)	(7.098)
Em 31 de dezembro de 2024		**106.762**	**(32)**	**8.729**	**115.459**
Cotas de investimentos integralizadas	**12.1**	2.707	-	-	2.707
Lucro líquido do exercício		-	-	1.865	1.865
Rendimentos apropriados (reinvestidos)	**11**	-	-	4.328	4.328
Rendimentos apropriados	**11**	-	-	(3.763)	(3.763)
Em 31 de dezembro de 2025		**109.469**	**(32)**	**11.159**	**120.596**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Barzel SP Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 42.869.869/0001-17
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Fluxo de caixa das atividades operacionais	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Rendimento com cotas de fundo de renda fixa	97	123
Recebimento de renda de aluguéis	10.539	9.667
Recebimento de receita de garantia de rentabilidade	1.811	3.377
Pagamento de taxa de administração e escrituração	(331)	(316)
Pagamentos de despesas consultoria	(357)	(13)
Pagamentos de taxa de gestão	(505)	(487)
Pagamentos de despesas laudo de avaliação	(7)	(10)
Pagamentos de despesas auditoria	(35)	(19)
Pagamentos de despesas taxa de fiscalização	(20)	(20)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.626)	(24)
Pagamento de despesas com tributos municipais	(139)	-
Pagamento de comissão	(118)	(78)
Pagamento com manutenção de imóvel	(862)	-
Pagamento de despesas legais	(75)	(99)
(Pagamentos) recebimento diversos	(18)	44
Compensação (pagamento) de IR s/ aplicação financeira	(9)	4
Caixa líquido das atividades operacionais	**8.345**	**12.149**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamentos de custos incrementais com propriedades p/ investimento	-	(110)
Caixa líquido das atividades de investimentos	**-**	**(110)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	2.707	-
Pagamento de custo de captação com obrigações por aquisição de imóveis	(1.863)	-
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	(4.471)	(4.720)
Pagamento de principal com obrigações por captação de recursos	(3.806)	(3.882)
Rendimentos distribuídos e IRRF	(765)	(4.187)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(8.198)**	**(12.789)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**147**	**(750)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**513**	**1.263**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**660**	**513**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Barzel SP Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 42.869.869/0001-17
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

1. Contexto operacional

O Barzel SP Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo, foi constituído em 17 de fevereiro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com classe única de Cotas, sendo esta Classe Única da categoria ANBIMA FII de Tijolo Renda, Gestão Ativa, segmento "Híbrido", com prazo de duração indeterminado, e teve sua primeira integralização de cotas em 30 de agosto de 2022.

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento do seu Patrimônio Líquido em Ativos Imobiliários, com foco na exploração direta ou indireta de Imóveis Alvo, e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, mediante locação típica ou atípica (built to suit), arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que atendam à Política de Investimento do Fundo.

As cotas do Fundo podem ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do Administrador ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

Em 31 de dezembro de 2025, o capital circulante líquido (CCL) do Fundo era negativo em R$ 7.493 (negativo em R$ 8.511 em 2024). A Administração do Fundo, considerando a atual ocupação das propriedades para investimento e respectiva expectativa de recebimento dos alugueis mensais previstos nos contratos de locação, entende que a expectativa de geração de caixa é suficiente para liquidar os passivos do Fundo nos próximos 12 meses.

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo é registrado na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, porém, as suas cotas não são negociadas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário, regidas pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (Resoluções CVM nº 516/2011, nº 175/2022 e alterações posteriores).

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 do Fundo em 12 de fevereiro de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que o Administrador 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.

3.1. Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

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.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, são reconhecidos na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.4. Contas a receber por aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do período de uso pelo locatário, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

3.5. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pelo Administrador do Fundo ou pelo valor de mercado obtido na negociação entre as partes envolvidas. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.6. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.7. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.8. Resultado por cota

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

3.9. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

O Administrador do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião do Administrador, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.5, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para perdas com aluguéis: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 180 dias e também para todos os valores de créditos renegociados.

3.10. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos associados ao Fundo

4.1.1. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, o Administrador e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3. Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, 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.

4.1.6. Riscos jurídicos

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2. Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.3. Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo:

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4. Risco de alterações na lei do inquilinato.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5. Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3. Riscos relativos ao Fundo

4.3.1. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2. Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3. Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o Fundo de investimento imobiliário 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 (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e 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 máxima de 20% (vinte por cento).

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

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse do Administrador de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4. Riscos relacionados a liquidez do investimento em Cotas de fundos de Investimento Imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

4.4. Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.4.1. Risco de mercado

Para o gerenciamento do Risco de mercado, é elaborado diariamente o cálculo do risco com base na metodologia de VaR paramétrico (Value at Risk). Periodicamente as metodologias utilizadas são testadas a fim de se verificar sua aderência. Os processos e serviços operacionais são supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.4.2. Risco de crédito

A administradora acompanha junto ao Gestor os projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.4.3. Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

5. Caixa e equivalente de caixa

	31/12/2025	31/12/2024
Depósitos à vista	-	1
Cotas de fundo de renda fixa	660	512
	660	**513**

Cotas de fundo de renda fixa referem-se às Cotas do Fundo Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, 95% do valor de sua carteira são investidos em títulos ou operações que busquem acompanhar as variações do CDI ou SELIC, com liquidez imediata. Os investimentos em cotas de fundos de investimentos são registrados pelo custo de aquisição e atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

Em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido no resultado do Fundo o montante de R$ 97 (2024 - R$ 123) de receitas com cotas de Fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações de resultado na rubrica “Receitas de cotas de Fundo de renda fixa”.

6. Aluguéis a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Curto Prazo	**31/12/2025**	**31/12/2024**
A vencer em até 30 dias (a)	920	942
Linearização de aluguéis	388	333
	1.308	**1.275**

Longo Prazo	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Linearização de aluguéis	4.376	3.193
	4.376	**3.193.00**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

(a) Os valores foram integralmente recebidos em janeiro de 2025 e 2024 respectivamente.

7. Propriedades para investimento

7.1. Descrição dos empreendimentos	**Valor justo em 31/12/2025**	**Valor justo em 31/12/2024**
Edifício Sompo - O imóvel urbano comercial, escritório (prédio), acabado e para renda, localizado na Rua Cubatão, 320, São Paulo, SP, multiusuário, composto por 3 subsolos, térreo e 16 pavimentos superiores com o total de 180 vagas. Com área do tipo privativa de 11.420,50 m², encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo.	171.068	172.279
	171.068	**172.279**

7.2. A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**172.999**
Custos incrementais	110
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(830)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**172.279**
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(1.211)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**171.068**

7.3. Avaliação a valor justo

	31/12/2025			
Empreendimento	**Vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Edifico Sompo	12,81%	10 anos	8,75% a.a.	8,00% a.a.

	31/12/2024			
Empreendimento	**Vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Edifico Sompo	8,85%	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a.

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação realizado pela Newmark Brasil, datado em dezembro de 2025 e 2024 e formalmente aprovados pela administração em janeiro de 2026 e 2025, respectivamente. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento, método comparativo direto de dados do mercado e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seus retornos esperados, pois não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional liquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de imóvel que gera renda através da locação para diferentes empresas. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação dos empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste exercício. Trata-se do método mais indicado para avaliação do imóvel de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Newmark Brasil que possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, Fundos de investimento imobiliário, Fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

8. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de aluguéis	11.324	9.811
Receitas de linearização de aluguéis	1.238	2.607
	12.562	**12.418**

A unidade de locação da propriedade para investimento é um edifício comercial, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigidas pelo IPCA dos doze meses anteriores. A receita de aluguel do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

9. Encargos e taxa de administração

Despesas	31/12/2025	31/12/2024
Despesa com taxa de administração e escrituração	(332)	(317)
Despesa com taxa de gestão	(495)	(489)
	(827)	**(806)**

Valores a pagar	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração e escrituração a pagar	29	27
Taxa de gestão a pagar	32	42
	61	**69**

Os Prestadores de Serviço Essencial receberão pelos serviços prestados ao Fundo e à Classe Única, remuneração (“Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial”) correspondente a até 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, sendo (a) 0,10% a título de Taxa de Administração e (b) 0,90% a título de Taxa de Consultoria e Gestão, observado o valor mínimo conforme tabela abaixo incidente sobre a (i) o Patrimônio Líquido da Classe Única; ou (ii) o Valor de Mercado da Classe Única, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Taxa de Administração”): A remuneração mínima mensal prevista na tabela abaixo, a qual é atualizada anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE (“taxa de administração”):

Valor Contábil do Patrimônio Líquido	Taxa de Administração (antes da Primeira Oferta Pública de Cotas do Fundo)	Taxa de Administração (após da Primeira Oferta Pública de Cotas do Fundo)
Até R$ 300.000	R$ 25 por mês	R$ 50 por mês
Acima de R$ 300.000 até R$ 500.000	R$ 38 por mês	R$ 75 por mês
Acima de R$ 500.000 até R$ 1.000.000	R$ 56 por mês	R$ 113 por mês
Acima de R$ 1.000.000 até R$ 2.000.000	R$ 63 por mês	R$ 125 por mês

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriadas e pagas mensalmente a Administradora, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A taxa de administração engloba os pagamentos devidos à Barzel, na qualidade de gestor e consultor imobiliário, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo. Após a Primeira Oferta Pública, a taxa de escrituração não estará incluída na taxa de administração e será definida posteriormente, de acordo com as condições vigentes no mercado à época e considerando-se a pulverização esperada para o Fundo.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos à Barzel, na qualidade de gestor e consultor imobiliário, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo.

A Classe não goza de cobrança de Taxa de Performance e/ou de qualquer Taxa de Saída ou Taxa de Ingresso.

10. Obrigações por captação de recursos

Edifico Sompo	31/12/2025	31/12/2024
Obrigações por captação de recursos	60.933	62.210
Custo de captação por captação de recursos	(3.584)	(1.933)
	57.349	**60.277**
Circulante	8.810	8.563
Não circulante	48.539	51.714
	57.349	**60.277**

Em 31 de agosto de 2022, o Fundo assumiu uma obrigação referente ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condições Suspensivas e Outras Avenças pela aquisição do empreendimento Edifício Sompo Seguros pelo preço de R$ 160.000, sendo pagos da seguinte forma: (a) R$ 500 pago a vista em 15/07/2022 pelo antigo proprietário para o cedente, (b) R$ 95.500 pagos a vista pelo fundo, (c) e o saldo remanescente de R$ 64.000 a prazo. Para pagamento do montante a prazo, o fundo assinou em 31 de agosto de 2022, um Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Credito Imobiliária com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural operação de securitização de créditos imobiliários (1 série da 1ª emissão), com lastro no fluxo de pagamento a prazo da aquisição do empreendimento Edifício Sompo Seguros, por um prazo total de 144 meses, sendo as parcelas corrigidas mensalmente de acordo com a variação do IPCA/IBGE e taxa de juros compatível com as taxas usuais de mercado.

Adicionalmente, nos termos do Compromisso, o Fundo conta com uma garantia de complemento ao resultado mensal do Fundo, até que este atingisse o total recebido de R$ 1.028 ao mês. A referida garantia é proporcionada pela Sompo Seguros S.A.(vendedora do imóvel), pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da lavratura da Escritura Definitiva ("Período de RMG") realizada em 31 de agosto de 2021. A garantia será apurada mensalmente pelo fundo, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente à última data de pagamento dos aluguéis dos Contratos de Locação do Imóvel pagos pelos inquilinos.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu em receita de garantia de rentabilidade o montante de R$ 1.632 (2024 - R$ 3.279). Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de garantia de rentabilidade montam o saldo de R$ 0 (2024 - R$ 179).

Em 15 de dezembro de 2025, o Fundo assinou o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças onde a Sompo e o Fundo autorizaram que os Créditos Imobiliários, as Garantias Operação Sompo, eventuais encargos moratórios, seguros, multas e outros valores devidos pelo Fundo e/ou pela Sompo fossem cedidos para companhia securitizadora para fins de vinculação a uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários, a exclusivo critério da BR Partners, ocasião em que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e as Garantias Operação Sompo seriam transferidos para a companhia securitizadora, a título definitivo (“Operação de Securitização”).

Para viabilizar a Operação de Securitização, a BR Partners, cedeu à Cessionária os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e tendo em vista a celebração do Contrato de Cessão, as Partes concordam em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento: (i) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, assumidas pelo Fundo no Compromisso, conforme aditado, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários oriundos do Compromisso, conforme aditado; (ii) de todas as obrigações assumidas pelo Fundo nos termos do Contrato de Cessão, tais como a Multa Indenizatória e o Pagamento Antecipado Obrigatório, bem como nos demais Documentos da Operação; e (iii) de todos os custos e despesas ordinários e extraordinário incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e à Operação de Securitização, bem como em relação à cobrança dos respectivos Créditos Imobiliários e excussão das garantias, tais como, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, conforme previstos nos Documentos da Operação ("Despesas Operação de Securitização") (sendo os itens "(a)" a "(c)" abaixo denominados as "Obrigações Garantidas Operação de Securitização").

A movimentação ocorrida na conta obrigações por captação de recursos está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**63.461**
Despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	7.351
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	(4.720)
Pagamento de principal com obrigações por aquisição de imóveis	(3.882)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**62.210**
Despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	7.000
Pagamento de despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	(4.471)
Pagamento de principal com obrigações por aquisição de imóveis	(3.806)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**60.933**

A movimentação ocorrida na conta de custo com captação por obrigações por aquisição de imóvel está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**(2.133)**
Amortização de custo de captação	200
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**(1.933)**
Custo de captação com obrigações por aquisição de imóveis	(1.863)
Amortização de custo de captação	212
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**(3.584)**

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos pela Classe Única no semestre poderão, a critério do Administrador, ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre até o 15º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após a data da efetiva divulgação das demonstrações financeiras relativa ao exercício social encerrado, contendo o relatório dos auditores independentes e da finalização do balancete semestral, a data de divulgação do informe mensal referente a data base 30 de junho de cada ano (consolidado na forma da legislação vigente), podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Imóveis, Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, conforme recomendação apresentada pela Barzel, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Resultado líquido do exercício	1.865	6.255
Receitas de aluguéis não recebidas	23	(144)
Receitas de linearização de aluguéis	(1.238)	(2.607)
Receitas de garantia de rentabilidade não recebidas	178	98
(c) Outros valores a receber	(807)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	1.211	830
Despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	2.529	2.632
Despesas operacionais não pagas	2	34
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**3.763**	**7.098**
Rendimentos apropriados	**3.763**	**7.098**
(a) Retenção de rendimentos conforme aprovação em ata (exercício anterior)	(1.405)	(2.720)
(b) Retenção de rendimentos conforme aprovação em ata no exercício	(2.923)	(1.739)
Rendimentos a distribuir	(323)	(1.653)
Rendimentos de exercícios anteriores	1.653	3.201
Rendimentos distribuídos do exercício	**765**	**4.187**

(a) Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada na data 17 de janeiro de 2025 foi deliberado sobre a não distribuição da totalidade de rendimentos do Fundo, com base no balancete semestral, encerrado em 31 de dezembro de 2024, a fim de fazer frente às despesas previstas para o primeiro semestre de 2025 e em 12 de janeiro de 2024 foi deliberado sobre a não distribuição da totalidade de rendimentos do Fundo, com base no balancete semestral, encerrado em 31 de dezembro de 2023, a fim de fazer frente às despesas previstas para o primeiro semestre de 2024.

(b) Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada na data 11 de julho de 2025 foi deliberado sobre a não distribuição da totalidade de rendimentos do Fundo, com base no balancete semestral, encerrado em 30 de junho de 2025, a fim de fazer frente às despesas previstas para o segundo semestre de 2025 e em 11 de julho de 2024 foi deliberado sobre a não distribuição da totalidade de rendimentos do Fundo, com base no balancete semestral, encerrado em 30 de junho de 2024, a fim de fazer frente às despesas previstas para o segundo semestre de 2024.

(c) O saldo de outros valores a receber, refere-se ao aluguel pago pela locatária da competência de novembro para a Securitizadora conforme previsto dos termos pactuados da operação de CRI.

% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Rendimentos distribuídos do exercício	765	4.187
Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	1.094.689	1.067.620
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	**0,70**	**3,92**

12. Patrimônio líquido

12.1. Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2025		**31/12/2024**	
	R$	**Quantidade**	**R$**	**Quantidade**
Cotas de investimentos integralizadas	109.469	1.094.689	106.762	1.067.620
	109.469	**1.094.689**	**106.762**	**1.067.620**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**100,00**		**100,00**

12.2. Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) a emissão seja no montante máximo de até R$ 6.000.000; e (b) Adquirir novos ativos, bem como realizar modernizações (retrofit), reformas, benfeitorias ou expansões nos Imóveis bens e direitos. (c) o valor de cada nova cota, conforme recomendação da Barzel, deverá ser fixado tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (d) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (e) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (f) o Valor de Mercado das Cotas já emitidas; e (g) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R$ 32, registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2025, ocorreram as seguintes integralizações:

			31/12/2025			
	Emissão	**Chamada**	**Data**	**Quantidade**	**R$**	**R$ por cota**
Integralização de cotas	2ª	1ª	out/25	5.013,00	501	0,10
Integralização de cotas	3ª	1ª	dez/25	5.013,00	501	0,10
Integralização de cotas	4ª	1ª	dez/25	17.042,61	1.705	0,10
				27.068,61	**2.707**	

Em 31 de dezembro de 2024, não houve integralização de novas cotas.

12.3. Amortização de cotas de investimentos integralizadas

As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação afirmativa do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em amortização de cotas de investimentos integralizadas.

12.4. Reserva de contingência

Para arcar com as Despesas Extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo Administrador, após recomendação da Barzel, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingencia.

13. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado líquido do exercício	1.865	6.255
Patrimônio líquido inicial	115.459	111.843
Adições/deduções		
(+) Cotas de investimentos integralizadas	2.707	-
Total das adições/deduções	**2.707**	**-**
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (a)	**1,58%**	**5,59%**

(a) Apurado considerando-se o resultado líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações, gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa laudo de avaliação	(6)	(0,01%)	(24)	(0,02%)
Despesa com tributos municipais	(149)	(0,13%)	-	-
Despesas de condomínio	(1.626)	(1,39%)	(216)	(0,19%)
Despesas de comissões	(26)	(0,02%)	(13)	(0,01%)
Despesas com manutenção de imóvel	(862)	(0,73%)	-	-
Despesas financeiras com obrigações por captação de recursos	(7.000)	(5,96%)	(7.351)	(6,38%)
Despesas com amortização de custo de captação	(212)	(0,18%)	(200)	(0,17%)
Despesa com taxa de administração e escrituração	(332)	(0,28%)	(317)	(0,28%)
Despesa com taxa de gestão	(495)	(0,42%)	(489)	(0,42%)
Despesa de consultoria	(357)	(0,30%)	(13)	(0,01%)
Despesa auditoria	(37)	(0,03%)	(35)	(0,03%)
Despesa taxa de fiscalização	(20)	(0,02%)	(20)	(0,02%)
Despesa advogados	(75)	(0,06%)	(99)	(0,09%)
Outras despesas operacionais	(18)	(0,02%)	-	-
	(11.215)	**(9,39%)**	**(8.777)**	**(7,62%)**
Patrimônio líquido médio mensal do exercício		**117.367**		**115.257**

15. 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

16. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o administrador do Fundo.

17. Serviços de custódia e tesouraria

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o serviço de tesouraria/custódia do Fundo foi prestado pelo próprio Administrador e o serviço de escrituração das cotas do Fundo foi prestado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

18. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas 9 e 17.

19. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	660	-	660
Propriedades para investimento	-	-	171.068	171.068
	-	**660**	**171.068**	**171.728**

	31/12/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	512	-	512
Propriedades para investimento	-	-	172.279	172.279
	-	**512**	**172.279**	**172.791**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5. e 7.

20. Serviços prestados por auditores independentes

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

22. Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM publicou a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para Fundos. Em 28 de março de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 181 e em 31 de maio de 2023, a Resolução CVM nº 184, que promoveram alterações especificas e pontuais para os fundos de investimentos imobiliários na Resolução CVM nº 175, passando o prazo de adaptação integral dos Fundos em funcionamento para 30 de junho de 2025. A Administradora, seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

23. Eventos subsequentes

Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 e pelo Projeto de Lei Complementar nº 108/2024, ainda em tramitação. A Reforma prevê a substituição gradual do ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por tributos de base ampla sobre o valor agregado, quais sejam: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados e Municípios; a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal; e o Imposto Seletivo (IS), com finalidade predominantemente regulatória e incidência sobre bens e serviços específicos. A implementação plena do novo sistema está prevista para 2033, com período de transição entre 2026 e 2032.

A Administração do Fundo acompanha a evolução da regulamentação infraconstitucional e avalia continuamente seus potenciais efeitos, inclusive quanto ao tratamento tributário aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário. Eventuais impactos decorrentes da implementação da CBS, do IBS e do Imposto Seletivo serão reconhecidos e divulgados oportunamente, incluindo eventuais custos relacionados à implementação de sistemas e obrigações acessórias adicionais, quando se tornarem mensuráveis e efetivamente aplicáveis. Dessa forma, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não contemplam quaisquer efeitos relacionados à adoção futura desses tributos.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC - 1SP 243.293/O-8

Daniel Ponczyk
Diretor

* * *