PP&C
audit · tax · advisory
Member of Nexia



FII Península - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 07.583.627/0001-61

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

AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE TRANSFERÊNCIA

FEVEREIRO DE 2026

We do better, come together

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora do
FII Península - Responsabilidade Limitada
Administrado pela Ouribank S.A. Banco Múltiplo.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **FII Península - Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 14 de janeiro de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das evoluções do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas 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 **FII Península - Responsabilidade Limitada** em 14 de janeiro de 2026 e o desempenho individual de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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, 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. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

a. Propriedade para investimentos

Conforme apresentado na nota explicativa 7, em 14 de janeiro de 2026, o Fundo detém propriedades para investimento no montante de R$ 5.020.104, equivalente a 99,78% do seu patrimônio líquido, avaliadas pelo valor justo com base em laudos de avaliação elaborados por terceiros. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento, por envolver alto grau de subjetividade na definição das premissas utilizadas nos modelos matemáticos de avaliação do valor justo, representa riscos significativos para fins de auditoria e, por este motivo, este assunto foi tratado como relevante e área de foco em nossa auditoria.

Principais procedimentos de auditoria:

Realizamos procedimentos que incluem, mas não se limitam a:

(i) conciliação contábil da carteira;
(ii) participação de especialistas em avaliação de ativos na revisão dos laudos de valor justo das propriedades para investimento. Esses especialistas realizaram: (a) exame da consistência das premissas e dos julgamentos aplicados pelos avaliadores; e (b) validação dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado;
(iii) verificação dos contratos de locação, recálculo das receitas e conferência da liquidação financeira dos valores recebidos no exercício;
(iv) teste de conformidade entre as informações registradas e aquelas divulgadas nas demonstrações contábeis.

Com base na abordagem adotada, nos procedimentos realizados e nas evidências obtidas, concluímos que os critérios e premissas utilizados pelo Fundo para avaliação e mensuração a valor justo das propriedades para investimento, bem como o resultado apurado no exercício, mostram-se razoáveis no contexto das demonstrações financeiras consideradas em conjunto.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração 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 Investimentos regulamentados pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

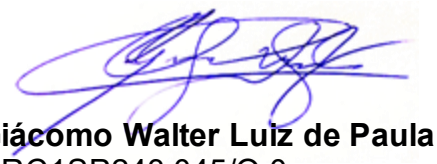
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da administradora;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração 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 da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2026.

PP&C Auditores Independentes
CRC2SP16.839/O-0



Giácomo Walter Luiz de Paula
CRC1SP243.045/O-0
Contador

São Paulo / SP
Alameda Santos, 1940
1º andar
CEP 01418-200
Tel. (11) 3883-1600

São Paulo / SP
Largo Pd. Péricles, 145
11º andar
CEP 01156-040
Tel. (11) 2231-1227

Ribeirão Preto / SP
Av. Maurílio Biagi, 800 – Ribeirânia,
Spasse Office, Sala 701 – (Torre da
esquina) – CEP: 14096-075
(16) 3911-6149

Rio de Janeiro / RJ
Rua São José, 20 - 8º andar
CEP 20010-020
Tel. (21) 3173-9932

Manaus / AM
Rua Acre, 26 - 1º andar
CEP 69053-130
Tel. (92) 4102-0164

Vitória / ES
Av. Nossa Sra. dos Navegantes, 451
19º andar - Sala 1901
CEP 29050-335
Tel. (27) 3207-3370

FII Península - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 07.583.627/0001-61
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Balanço patrimonial em 14 de janeiro de 2026 (data da transferência do Fundo)

Em milhares de reais

Ativo	Notas	14/01/2026	% PL
Circulante			
Caixa e equivalente de caixa			
Disponibilidades		7	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	**5**	30.775	0,61%
		30.782	**0,61%**
Contas a receber por aluguéis	**6**	13.913	0,28%
Outros créditos		264	0,01%
Valores a receber por venda de Imóvel		123	0,00%
Despesas antecipadas		2.584	0,05%
		16.884	**0,34%**
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados		1.129.998	22,46%
Ajuste de avaliação ao valor justo		3.890.106	77,32%
	7	**5.020.104**	**99,78%**
Total do ativo		**5.067.770**	**100,73%**

Passivo e patrimônio líquido	Notas	14/01/2026	% PL
Circulante			
Impostos e contribuições a recolher		19.346	0,38%
Provisão de taxa de administração a pagar	**8.1**	3	0,00%
Provisão de consultoria a pagar	**8.2**	109	0,00%
Provisões e contas a pagar	**22.2**	5.140	0,10%
Provisões de ITBI e registros a pagar	**22.3**	12.326	0,25%
		36.924	**0,73%**
Total do passivo		**36.924**	**0,73%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	29.162	0,58%
Reserva de contingências	**11.3**	13.029	0,26%
Lucros acumulados		4.988.655	99,16%
Total do patrimônio líquido		**5.030.846**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**5.067.770**	**100,73%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII Península - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 07.583.627/0001-61
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Demonstração do resultado do período de 01 de janeiro a 14 de janeiro de 2026 (data da transferência do Fundo)

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

	Nota	01/01/2026 a 14/01/2026
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	**9**	13.913
Despesas com IPTU	**13**	(13)
Despesas com segurança e vigilância	**13**	(31)
Despesa com Manutenção e Conservação	**13**	(16)
		13.853
Outros ativos financeiros		
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	**5**	180
		180
Despesas operacionais		
Taxa de administração - Fundo	**8.1 e 13**	(125)
Despesa de consultoria	**8.2 e 13**	(77)
Despesa de auditoria	**13**	(36)
Despesa com seguro	**13 e 15**	(38)
		(276)
Resultado líquido do período		**13.757**
Quantidade de cotas		**224.952**
Resultado líquido por cota - R$		**61,16**
Valor patrimonial da cota - R$		**22.364,09**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII Península - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 07.583.627/0001-61
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do período de 01 de janeiro a 14 de janeiro de 2026 (data da transferência do Fundo)

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Reserva de contingências	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2025		**29.162**	**13.029**	**4.966.681**	**5.008.872**
Resultado do período		-	-	13.757	13.757
Rendimentos apropriados (Reinvestido)	**11**	-	-	8.217	8.217
Em 14 de janeiro de 2026		**29.162**	**13.029**	**4.988.655**	**5.030.846**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII Península - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 07.583.627/0001-61
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 01 de janeiro a 14 de janeiro de 2026 (data da transferência do Fundo)

Em milhares de reais

Fluxo de caixa das atividades operacionais	**14/01/2026**
Rendimento com cotas de fundo de renda fixa	180
Recebimento de renda de aluguéis	48.578
Pagamento de despesa laudo de avaliação	(510)
Pagamento de despesas com segurança e vigilância	(31)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(397)
Pagamento de IPTU	(362)
Pagamentos de despesas consultoria	(77)
Pagamento de despesas de auditoria	(36)
Pagamentos diversos	(12)
Pagamento de IR s/ aplicação financeira	(72)
Fluxo de caixa líquido gerado das atividades operacionais	**47.261**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Pagamento de custos de aquisição	(8)
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	**(8)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos distribuídos	(33.800)
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	**(33.800)**
Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa	**13.453**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	**17.329**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**30.782**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII Península - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 07.583.627/0001-61
(Administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro a 14 de janeiro de 2026 (data da transferência do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Península ("Fundo"), administrado pelo Ouribank S.A. Banco Múltiplo, foi aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 13 de julho de 2005, sob a forma de condomínio fechado, com classe única de cotas e com três subclasses, sendo esta Classe Única da categoria ANBIMA FII de Multiestratégia, Gestão Ativa, segmento "Híbrido", com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento e o início de suas atividades em 13 de julho de 2005.

O objetivo da Classe A é investir nos seguintes Ativos Alvo, observadas as recomendações da Consultora Imobiliária e o disposto no Contrato de Consultoria Imobiliária, por meio da (a) aquisição dos Imóveis comerciais de propriedade da Companhia Brasileira de Distribuição, inscrita no CNPJ sob o nº 47.508.411/0001-56 ("CBD"), com o propósito de locar tais imóveis à CBD ou a empresas pertencentes ao seu grupo econômico, sendo certo que o Fundo poderá locar tais imóveis a terceiros, inclusive concorrentes da CBD; (b) adquirir quaisquer outros imóveis e/ou Direitos Reais, de propriedade de quaisquer terceiros, que poderão ser livremente explorados pela Classe A, para fins de geração de renda, ganho de capital ou qualquer outra finalidade que gere retorno aos Cotistas, observadas a legislação e regulamentação vigentes; e (c) outros ativos permitidos pela Resolução CVM nº 175.

A Classe A é destinada, exclusivamente, a investidores qualificados, conforme definido em regulamentação específica da CVM. A qualificação do investidor deve ser verificada (i) no ato da subscrição pelo Administrador; e (ii) na negociação em mercado secundário, pelo intermediário ou pelo Administrador, na hipótese de as Cotas serem objeto de negociação em ambiente escritural.

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

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 Explicativa nº 4.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às 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 14 de janeiro de 2026 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 20 de fevereiro de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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.

3.1. Classificação de ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- 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 aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante à 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.

Os títulos pós-fixado sem índices de preços são marcados a mercado considerando-se dois componentes principais: projeção de taxas de índices de preço e spread de crédito. A fonte primária para a projeção da taxa de índices de preço é a variação da NTN-B, considerando duration semelhante. Já para spread de crédito, corresponde ao spread obtido através de operações semelhantes no mercado.

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

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

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 reconhecidas 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 necessária 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 período, 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 período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

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 eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritos 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 Explicativa nº 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 nº 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 nº 7.

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 à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes 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 implicará 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 de os 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 implicará 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 de os 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 a 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, entre 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 à tributação.

4.3.4 Riscos relacionados à liquidez do investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

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 de 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, e mantém aplicações financeiras com vencimentos diários, de modo a promover máxima liquidez.

5. Caixa e equivalente de caixa

	14/01/2026
Depósitos à vista	7
Cotas de fundo de renda fixa	30.775
	30.782

Cotas de fundo de renda fixa referem-se ao fundo Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo, que busca rentabilidade compatível com investimentos em renda fixa de curto prazo por meio da aplicação em fundos que alocam em títulos indexados ao CDI (CDI/SELIC).

Em 14 de janeiro de 2026, foi reconhecido no resultado do Fundo o montante de R$ 180 de receitas com cotas de Fundos de investimentos, sendo apresentadas nas demonstrações de resultado na rubrica “Receitas de cotas de Fundo de renda fixa”.

6. Aluguéis a receber

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

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	14/01/2026
A vencer em até 30 dias	13.913
	13.913

O FII possui 62 propriedades para investimentos, sendo que 01 loja encontra-se vaga (Loja 1301 – Campo Grande), 31 lojas estão locadas para a Companhia Brasileira de Distribuição; 28 lojas para o Grupo Assaí, 01 loja para o Grupo Pereira e 01 loja para o Grupo Mufatto, com pagamento mensal de aluguel composto por parcela fixa e parcela variável correspondente a um percentual do faturamento das "lojas", reajustados anualmente com base na variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), e contemplam um montante de aluguel mínimo anual, de forma que as receitas sirvam de lastro para o pagamento das parcelas a pagar das obrigações por compra de 60 imóveis.

Em 14 de janeiro de 2026, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

7. Propriedades para investimento

7.1. Descrição dos empreendimentos	Valor justo em 14/01/2026
(1) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 2.056,00m² e área construída de 2.948,52m², localizado na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 1.351, Jardim Paulistano, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 09. O imóvel encontra-se registrado no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP com a matrícula nº 5.253.	24.100
(2) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 2.059,00m² e área construída de 1.244,00m², localizado na Praça Wendell Wilkie, 11, bairro Pacaembu, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 39. O imóvel encontra-se registrado no 5º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	11.800
(3) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 8.750,00m² e área construída de 2.772,21m², localizado na Avenida Brasília, 1.177, bairro Vila São Paulo, Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo. Loja 122. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba.	20.000
(4) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 4.823,00m² e área construída de 3.131,48m², localizado na Rua Cardoso de Almeida, 472, Perdizes, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 150. O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	35.400
(5) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 2.920,49m² e área construída de 2.483,41m², localizado na Rua Santa Clara, 72, Pedreira, Guaratinguetá, Estado de São Paulo. Loja 191. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá.	4.600
(6) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 3.200,00m² e área construída de 8.341,43m², localizado na SCRS 516, Bloco A, Loja 0310, Asa Sul, Brasília, Distrito Federal. Loja 310. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal - DF.	21.100
(7) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 12.710,00m² e área construída de 2.831,41m², localizado na Avenida Senador Pinheiro Machado, 143, Pedreira, Santos, Estado de São Paulo. Loja 692. O imóvel encontra-se registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos - SP.	20.500
(8) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 3.000,00m² e área construída de 3.100,79m², localizado na Rua Curuçá, 776, Vila Maria de Baixo, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1013. O imóvel encontra-se registrado no 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	10.700
(9) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 4.095,45m² e área construída de 5.711,49m², localizado na Rua Sócrates, 120, Campo Grande, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1214. O imóvel encontra-se registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	29.900
(10) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 6.863,00m² e área construída de 2.839,70m², localizado na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 699, Vila Susana, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1216. O imóvel encontra-se registrado no 18º Oficial de Registro de Imóveis Bernardo Oswaldo Francez – SP.	41.600
(11) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 2.009,00m² e área construída de 3.279,71m², localizado na SHCS EQ 304/305, Bloco “A”, Lote "MC", Asa Sul, Brasília, Distrito Federal. Loja 1218. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal - DF.	13.600
(12) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 2.120,00m² e área construída de 3.719.,70m², localizado na SHCS EQ 308/309, Bloco “A”, Lote "MC", Asa Sul, Brasília, Distrito Federal. Loja 1219. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal - DF.	16.900
(13) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 4.480,00m² e área construída de 4.849,33m², localizado na Alameda Madeira, 152, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo. Loja 1.222. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP.	34.500
(14) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 1.252,50m² e área construída de 3.937,64m², localizado na Rua Pedroso, 215, Bela Vista, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.231. O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	13.600
(15) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 3.253,80m² e área construída de 3.627,22m², localizado na Rodovia Raposo Tavares, km 23, Granja Viana, Cidade de Cotia, Estado de São Paulo. Loja 1.290. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - SP.	23.000
(16) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 3.344,90m² e área construída de 4.318,00m², localizado na Avenida Nova Cantareira, 240, Vila Santana, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.291. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	26.000
(17) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 8.199,56m² e área construída de 10.012,00m², localizado na Avenida Francisco Morato, 2385, Morumbi, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1292. O imóvel encontra-se registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	56.000
(18) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 6.506,62m² e área construída de 7.535,75m², localizado na Avenida Conselheiro Rosa e Silva, 600, Graças, Cidade de Recife, Estado de Pernambuco. Loja 1.294. O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Recife - PE.	19.700
(19) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 4.036,92m² e área construída de 2.771,90m², localizado na Via W6, Lotes 04 e 05, CCSW-06 do SHCSW, Brasília, Distrito Federal. Loja 1.296. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.	30.300
(20) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 16.181,43m² e área construída de 4.270,50m², localizado na Avenida Major Silvio de Magalhães Padilha, 13.000, Real Parque, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.299 O imóvel encontra-se registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	54.000
(21) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 14.400,00m² e área construída de 9.984,53m², localizado na Rua Maracaju, n° 1.427, Centro, Cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul. Loja 1.301. O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campo Grande - MS.	53.600
(22) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 48.408,93m² e área construída de 29.656,37m², localizado na Avenida Doutor Ricardo Jafet, 1.501, Ipiranga, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.359. O imóvel encontra-se registrado no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	190.200
(23) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 6.822,56m² e área construída de 2.707,10m², localizado na Avenida General Edgar Facó, 720, Bairro Freguesia do Ó, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1811. O imóvel encontra-se registrado no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	17.400
(24) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 1.559,60m² e área construída de 950,00m², localizado na Praça Geraldo Mendes, 27, Sapopemba, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.819. O imóvel encontra-se registrado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	4.500
(25) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 3.526,17m² e área construída de 4.069,52m², localizado na Avenida Inocêncio Seráfico, 3.520, Cidade de Carapicuíba, Estado de São Paulo. Loja 1.850. O imóvel encontra-se registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	11.900
(26) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 7.603,00m² e área construída de 3.993,05m², localizado na Avenida Dom Pedro I, 1.711, Enseada, Cidade de Guarujá, Estado de São Paulo. Loja 1853. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá.	27.400

(27) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 3.044,93m² e área construída de 1.789,71m², localizado na Avenida Tomás Rabelo e Silva, 74, Morro Grande, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.858. O imóvel encontra-se registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	9.000
(28) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 11.997,94m² e área construída de 3.033,67m², localizado na Rua Catarina Fazzio Antoniazzi, 23, Vila Córrego Rico, Cidade de Osasco, SP. Loja 1.859. O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco – SP.	21.100
(29) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 10.000 m² e área construída de 15.988,98m², localizado na Av. Marcelino Pires, s/n°, Quarteirão n° 88A, Vila Cabeceira Alegre, Cidade de Dourados, MS. Loja 2147. O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Dourados – MS.	31.200
(30) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 18.777,80m² e área construída de 9.310,76m², localizado na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 2.022, Jabaquara, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 2.336. O imóvel encontra-se registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	46.200
(31) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 8.254,00m² e área construída de 10.574,83m², localizado na Rua Teodoro Sampaio, 1.933, Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo. Loja n° 2.349. O imóvel encontra-se registrado no 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	54.200
(32) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 9.856,90m² e área construída de 5.981,46m², localizado na Rua Cerro Corá, 1.850, Alto da Lapa, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 2.352. O imóvel encontra-se registrado no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	29.100
(33) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 3.855,50m² e área construída de 4.788,16m², localizado na Rua Martim Afonso, 2188, Champagnat, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná. Loja 2.369. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba - PR.	9.600
(34) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 2.000,00m² e área construída de 3.537,65m², localizado na Avenida Lavandisca, 249/263, Bairro Moema, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 2457. O imóvel encontra-se registrado no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	17.100
(35) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 26.819,65m² e área construída de 5.968,00m², localizado na Rua Visconde de Taunay, 216, Bairro Utinga, Cidade de Santo André, Estado de São Paulo. Loja 5315. O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André - SP.	78.500
(36) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 56.917,10m² e área construída de 49.217,23m², localizado na Avenida Guido Caloi, 25, Jardim São Luiz, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.310. O imóvel encontra-se registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	196.900
(37) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 51.077,60m² e área construída de 30.636,83m², localizado na Avenida Ruy Rodrigues, 1.700, Santa Lúcia, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo. Loja 1.311. O imóvel encontra-se registrado no 3º Registro de Imóveis de Campinas - SP.	91.800
(38) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 53.496,73m² e área construída de 27.733,21m², localizado na Rua Senador Vergueiro, 428/498, Centro, Cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo. O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul - SP. Loja 1.315. Transcrição n° 6.165 emitida pelo 1° Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul - SP.	181.200
(39) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 50.008,56m² e área construída de 21.124,19m², localizado na SIA, Lote 105, Trecho 12, Brasília, Distrito Federal. Loja n° 1.355. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.	130.700
(40) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 41.050,70m² e área construída de 15.216,43m², localizado na Avenida Vasco da Gama, 828, Bairro Brotas, Salvador, Estado da Bahia. Loja 1353. O imóvel encontra-se registrado no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Bahia.	90.200
(41) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 17.752,98m² e área construída de 25.677,10m², localizado na Avenida Presidente Kennedy, 1000, Parolin, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná. Loja 1.303. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 5º Circunscrição de Curitiba - PR.	60.600
(42) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 26.289,05m² e área construída de 43.739,94m², localizado na Avenida Marechal Humberto Alencar Castelo Branco, 230, Cristo Rei, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná. Loja 1.318. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 3º Circunscrição de Curitiba - PR.	103.900
(43) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 29.700,00m² e área construída de 47.290,56m², localizado na Rua Maria Luiza Santiago, 110, Belvedere, Belo Horizonte, MG. Loja 1.358. O imóvel encontra-se registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG.	125.400
(44) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 15.190,00m² e área construída de 31.863,50m², localizado na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 1.818, Boa Viagem, Cidade de Recife, Estado de Pernambuco. Loja 1.369. O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis do Recife - PE.	97.000
(45) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 63.312,39m² e área construída de 44.457,47m², localizado na Rua Samuel Klabin, 120, Vila Leopoldina, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.307. O imóvel encontra-se registrado no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	201.000
(46) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 37.563,91m² e área construída de 34.816,01m², localizado na Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 4.160, Jaguaré, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.357. O imóvel encontra-se registrado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	159.300
(47) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 83.299,57m² e área construída de 56.448,14m², localizado na Avenida Corredor ABD, s/n°, Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo. Loja 1.314. O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP.	250.200
(48) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 31.182,35m² e área construída de 39.540,54m², localizado na Avenida São Miguel, 962, Loja 1.319, Bairro Penha, Cidade e Estado de São Paulo. (a) (*)	152.000
(49) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 34.354,00m² e área construída de 13.493,07m², localizado na Estrada Itaquera-Guaianases, 2.671, Guaianases, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.350. O imóvel encontra-se registrado no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	107.600
(50) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 20.520,00m² e área construída de 47.466,76m², localizado na Avenida Washington Luís, 5.859, Jardim Aeroporto, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.337. O imóvel encontra-se registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	159.900
(51) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 43.241,06m² e área construída de 17.602,87m², localizado na Rua João Batista de Oliveira, 231, Parque Santos Dumont, Taboão da Serra, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.351. O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra.	172.600
(52) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 58.715,70m² e área construída de 56.975,17m², localizado na Avenida Cristiano Machado, 4.000, União, Belo Horizonte, Estado de MG. Loja 1.689. O imóvel encontra-se registrado no 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG.	156.800
(53) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 28.941,38m² e área construída de 29.284,67m², localizado na Avenida Nossa Senhora do Ó, 1.759 a 2.003, Freguesia do Ó, Cidade e Estado de São Paulo. Loja 1.356. O imóvel encontra-se registrado no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	128.700
(54) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 80.118,97m² e área construída de 26.420,10m², localizado na Rua Maria Cinto de Biaggi, 164, Cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo. Loja 1346. O imóvel encontra-se registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba - SP.	180.700
(55) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 60.581,58m² e área construída de 21.776,71m², localizado na Rua 420, Quadra 03, Lote 04, Águas Claras, Cidade Satélite de Taguatinga, Distrito Federal. Loja 1.603. O imóvel encontra-se registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal.	141.600
(56) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 53.072,00m² e área construída de 42.667,34m², localizado na STN, s/n°, lote A, Asa Norte, Brasília, Distrito Federal. Loja 1347. O imóvel encontra-se registrado no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.	161.000
(57) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 49.565,35m² e área construída de 24.408,38m², localizado na Avenida Luís Viana Filho, 3.056, Itapoan, Cidade de Salvador, Estado da Bahia. Loja 1.610. O imóvel encontra-se registrado no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Bahia.	130.604
(58) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 23.692,00m² e área construída de 31.815,33m², localizado na Avenida Portugal, s/nº, Quadra L-22, Setor Marista, Goiânia, Estado de Goiás. Loja 1.354. O imóvel encontra-se registrado no Registro de Imóveis 1º Circunscrição de Goiânia - GO.	116.300
(59) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 78.905,64m² e área construída de 25.420,02m², localizado na Rua da Abolição, 2.013, Ponte Preta, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo. Loja 1.305. O imóvel encontra-se registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP.	208.700
(60) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 48.083,75m² e área construída de 34.230,97m², localizado na Avenida Dona Ana Costa, 340, Bairro Gonzaga, Cidade de Santos, Estado de São Paulo. Loja 1.348. O imóvel encontra-se registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos - SP.	200.900
(61) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 37.263,01m² e área construída de 44.868,50m², localizado na Avenida dos Expedicionários, 4.444, Montese, Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará. Loja 1.344. O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis 2ª Zona Comarca de Fortaleza - CE.	105.100
(62) Imóvel urbano de uso comercial, com área de terreno de 44.053,79m² e área construída de 14.200,67m², localizado na Avenida Antônio Carlos Magalhães, 6.365, Rótula do Abacaxi, Salvador, Estado da Bahia. Loja 606. O imóvel encontra-se registrado no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Bahia - BA.	101.100
	5.020.104

Com relação à transferência da propriedade dos 62 imóveis acima elencados, em 2025, foram lavradas as escrituras de venda e compra de 45 lojas, de um total de 59 lojas, restando 14 lojas pendentes de escritura.

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

Saldo em 31 de dezembro de 2025	**5.020.100**
Gastos capitalizados às propriedades para investimentos	4
Saldo em 14 de janeiro de 2026	**5.020.104**

7.3. Avaliação a valor justo

		14/01/2026			
	Descrição dos empreendimentos	Taxa de capitalização direta	Período de análise	Taxa desconto	Taxa de capitalização
(1)	Jd. Paulistano	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(2)	Pacaembu	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(3)	Araçatuba	8,25%	10 anos	8,25%	7,75%
(4)	Cardoso De Almeida	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(5)	Guaratinguetá	8,25%	10 anos	8,25%	7,75%
(6)	Crs 516 Brasília	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(7)	Santos Pedreira	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(8)	Curuçá	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(9)	Sócrates	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(10)	Portal	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(11)	0305 - Sul	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(12)	0309 - Sul	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(13)	Alphaville	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(14)	Liberdade Pedroso	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(15)	Granja Viana	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(16)	Nova Cantareira	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(17)	Morumbi	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(18)	Rosa E Silva /Aflitos-Pe	8,50%	10 anos	8,50%	8,00%
(19)	Sudoeste	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(20)	Real Parque	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(21)	Campo Grande	0,00%	10 anos	0,00%	0,00%
(22)	Extra Ricardo Jafet	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(23)	Edgard Facó	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(24)	Vila Guarani	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(25)	Carapicuiba-Inocêncio Seráfico	8,25%	10 anos	8,25%	7,75%
(26)	Guarujá-Dom Pedro	8,25%	10 anos	8,25%	7,75%
(27)	Morro Grande	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(28)	Osasco Córrego Rico	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(29)	Dourados	8,50%	10 anos	8,75%	8,00%
(30)	Jabaquara	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(31)	Teodoro	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(32)	Cerro Corá	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(33)	Champagnat	8,50%	10 anos	8,50%	8,00%
(34)	Lavandisca	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(35)	Santo André	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(36)	João Dias	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(37)	Campinas Amoreiras	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(38)	São Caetano	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(39)	Brasília Sul	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(40)	Vasco Da Gama	8,50%	10 anos	8,50%	8,00%
(41)	Curitiba Kennedy	8,50%	10 anos	8,50%	8,00%
(42)	Curitiba Altos XV	8,50%	10 anos	8,50%	8,00%
(43)	Belvedere	8,25%	10 anos	8,25%	7,75%
(44)	Recife	8,50%	10 anos	8,50%	8,00%
(45)	Anhanguera	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(46)	Jaguaré	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(47)	Anchieta	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(48)	Penha	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(49)	Guaianases	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(50)	Aeroporto	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(51)	Taboão Da Serra	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(52)	Minas Shopping	8,25%	10 anos	8,25%	7,75%
(53)	Freguesia Do Ó	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(54)	Sorocaba Santa Rosália	8,25%	10 anos	8,25%	7,75%
(55)	Taguatinga	8,25%	10 anos	8,50%	7,75%
(56)	Brasília Norte	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(57)	Paralela	8,50%	10 anos	8,50%	8,00%
(58)	Goiânia	8,50%	10 anos	8,50%	8,00%
(59)	Campinas Abolição	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(60)	Santos	8,00%	10 anos	8,00%	7,50%
(61)	Montese	8,50%	10 anos	8,50%	8,00%
(62)	Rótula Salvador	8,50%	10 anos	8,50%	8,00%

O valor justo correspondente às propriedades para investimentos está suportado por laudos de avaliação realizados pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., datado em dezembro de 2025, e formalmente aprovado pela administração em janeiro de 2026.

Os imóveis avaliados são ativos de investimentos para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização direta e fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para os imóveis, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado, 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 a 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 de as 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 e Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um 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 do 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 período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A CBRE Consultoria do Brasil ("os especialistas") 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 do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 (Parte 1 a 4), emitidas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council). 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. Encargos e taxa de administração

8.1 Taxa de administração

Despesas	**14/01/2026**
Despesa com taxa de administração e escrituração	125
	125

Valores a pagar	**14/01/2026**
Taxa de administração e escrituração a pagar	3
	3

O Administrador recebe por seus serviços, a título de taxa de administração, e o montante engloba a somatória da remuneração do Administrador, do custodiante e do escriturador, sendo o valor mensal de R$ 282.262,06 (duzentos e oitenta e dois mil, duzentos e sessenta e dois reais e seis centavos), corrigido anualmente pela variação do IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo), elaborado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, todo dia 31 de dezembro de cada ano, e que deverá ser pago diretamente ao Administrador. Caso o índice eleito seja extinto, a atualização monetária do valor da remuneração deverá observar o mesmo índice que vier a ser utilizado para a atualização do valor dos Contratos de Locação e será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

8.2 Despesa com consultoria

Despesas	**14/01/2026**
Despesa de consultoria	(77)
	(77)

Valor a pagar	**14/01/2026**
Consultoria a pagar	109
	109

O Fundo contratou consultoria de investimentos especializada, cujo objeto é (i) assessoramento ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados pela Classe A, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao Administrador, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento; (ii) planejamento e orientação ao Administrador na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do Patrimônio Líquido da Classe A; (iii) recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido da Classe A, bem como a otimização de sua rentabilidade; (iv) mediante outorga de procuração pelo Fundo, com poderes específicos, representar o Fundo em atos isolados, inclusive, votando em nome deste, em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do Patrimônio Líquido da Classe A ou em assembleias e/ou reuniões de sócios dos Ativos Alvo; (v) cumprimento das deliberações da Assembleia Geral; (vi) prática, sob supervisão do Administrador, de todos os atos negociais relacionados às locações, permutas, arrendamentos e/ou direitos reais sobre os Imóveis, nos termos do Contrato de Consultoria; (vii) realização, sob supervisão do Administrador, das atividades necessárias à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo e à gestão dos Imóveis, nos termos do Contrato de Consultoria; (viii) fiscalização e verificação do cumprimento das obrigações dos ocupantes dos Ativos Alvo decorrentes dos respectivos contratos e comunicação aos ocupantes de eventuais descumprimentos de que tenha ciência, comunicando ao Administrador quaisquer descumprimentos que não tenham sido sanados em prazo razoável; (ix) sob supervisão do Administrador, condução das renovações ou distratos dos contratos em vigor, relativos aos Ativos Alvo, acompanhando a elaboração e a negociação e celebrando, mediante procuração com poderes específicos, quando aplicável, outorgada pelo Administrador, os instrumentos que suportam as respectivas ocupações, incluindo prática de atos em caso de vacância de inquilinos, conforme previsto no Contrato de Consultoria; (x) realização da apuração de resultados financeiros dos Ativos Alvo, conforme aplicável, nos termos do Contrato de Consultoria, para subsidiar a elaboração das demonstrações contábeis do Fundo pelo Administrador; (xi) coordenação dos trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos Ativos Alvo e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes; e (xii) condução, sob supervisão do Administrador, das negociações para contratação e/ou substituição de empresas de administração imobiliária dos Ativos Alvo para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos e exploração de estacionamento, nos termos do Contrato de Consultoria.

Pela execução dos Serviços, o fundo pagará à contratada o valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculado sobre patrimônio líquido do fundo, este apurado na forma prevista no regulamento do fundo, não devendo, contudo, ultrapassar o montante máximo de R$ 3.000 ao ano ("Remuneração"). A remuneração será calculada anualmente por período vencido e devida trimestralmente, com vencimento da obrigação de pagamento da remuneração até o 10º dia útil de cada um dos meses de janeiro, abril, julho e outubro.

9. Receita de aluguéis

	14/01/2026
Receitas de aluguéis	13.913
	13.913

As unidades de locações correspondem a lojas comerciais pelas quais os inquilinos pagam um aluguel mínimo e um aluguel mensal sobre os faturamentos das lojas. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas. Em virtude da transferência de controle na locatária, o valor do aluguel mínimo das lojas foi recalculado, conforme previsto no contrato de locação.

10. Política de distribuição dos resultados

A Classe A deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço anual encerrado em 31 de dezembro de cada ano. O Administrador distribuirá rendimentos mensalmente aos Cotistas, até o dia 11 (onze) de cada mês, a títulos de antecipação dos rendimentos do semestre, com base nos balancetes mensais do Fundo e observada a recomendação da Consultora Imobiliária do Fundo. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento do primeiro semestre e do balanço anual.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**14/01/2026**
Resultado líquido do período	13.757
Aluguéis a receber	(13.913)
Despesas operacionais	(745)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(901)**
Constituição de reserva	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas	**-**
Rendimentos apropriados	**(901)**
Rendimentos a distribuir	(19.346)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no período	61.363
Prejuízo de caixa do período a compensar	901
(a) Retenção de rendimentos conforme aprovação em ata	(8.217)
Rendimentos distribuídos do período	**33.800**

(a) Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 14 de janeiro de 2026, foi deliberado sobre a não distribuição parcial de rendimentos do Fundo, de no mínimo 95% dos resultados auferidos, com base no balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2025, a fim de fazer frente às despesas previstas para o primeiro semestre de 2026.

Rendimentos distribuídos do período	33.800
Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	224.952
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**150,25**

11. Patrimônio líquido

11.1. Cotas de investimentos integralizadas

	14/01/2026	
	R$	**Quantidade**
Cotas de investimentos integralizadas	29.162	224.952
	29.162	**224.952**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**129,64**

11.2. Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe A poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação em Assembleia Geral, conforme quóruns estabelecidos neste Regulamento. O valor das Cotas objeto de novas emissões deverá ser aprovado em Assembleia Geral que deliberar sobre o tema e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe A e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe A; ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Em 14 de janeiro de 2026, não houve integralização de novas cotas.

11.3. 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 1% (um por cento) do total dos Ativos da Classe A. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Em 14 de janeiro de 2026, não houve constituição de reserva de contingencia.

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	14/01/2026
Resultado líquido do período	13.757
Patrimônio líquido inicial	5.008.872
Adições/deduções	
(+) Cotas de investimentos integralizadas	-
Total das adições/deduções	**-**
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**0,27%**

(*) 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.

13. Encargos debitados ao Fundo

	14/01/2026	
	Valores	Percentual
Despesas com IPTU	(13)	0,00%
Despesas com segurança e vigilância	(31)	(0,01%)
Despesa com Manutenção e Conservação	(16)	0,00%
Taxa de administração - Fundo	(125)	(0,03%)
Despesa de consultoria	(77)	(0,02%)
Despesa de auditoria	(36)	(0,01%)
Despesa seguro	(38)	(0,01%)
	(336)	**(0,08%)**
Patrimônio líquido médio mensal do período		**419.237**

14. 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 artigo 3º da lei 11.033/04, conforme atualizados pela lei 14.754/23.

15. Demandas judiciais

Em 14 de janeiro de 2026, o Fundo se encontra com 30 (trinta) processos na esfera judicial, sendo 26 (vinte e seis) como autores (polo ativo) e 4 (quatro) com réu (polo passivo) e, de acordo com os assessores jurídicos que patrocinam essas demandas, conforme relatórios enviados ao Administrador periodicamente, a probabilidade de perda nos processos movidos contra o Fundo foi avaliada como possível, sendo que o montante atualizado envolvido é de R$ 25.293.

Foi contratado seguro garantia no montante de R$ 281.000, junto ao BTG Pactual Seguros, para 2 (dois) processos tributários, na esfera judicial, cuja probabilidade de perda é possível, com vigência até maio de 2028. O valor segurado será atualizado em conformidade com os termos e condições de atualização monetária e acréscimo de juros calculados sobre os valores individuais relativos a cada um dos processos previstos nos objetos das apólices.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria/custódia do Fundo é prestado pelo próprio Administrador, e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pela Itaú Corretora de Valores S.A.

17. Partes relacionadas

Em 14 de janeiro de 2026, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas n^{os} 8 e 17.

18. Demonstrativo do 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.

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

	14/01/2026			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	30.775	-	30.775
Propriedades para investimento	-	-	5.020.104	5.020.104
	-	**30.775**	**5.020.104**	**5.050.879**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas Notas Explicativas n^{os} 5 e 7.

19. Serviços prestados por auditores independentes

Em 14 de janeiro de 2026, o fundo contratou a PP&C Auditores Independestes S/S somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20. 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.

21. Alterações estatutárias

Em 14 de janeiro de 2026, não houve alterações estatutárias.

22. Outros assuntos

22.1. Outras informações

(a) 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.

(b) Em assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 12 de janeiro de 2026, foram deliberados os itens: (i) A revogação da aprovação para admissão das cotas da Classe A à negociação e listagem do Fundo na B3, conforme deliberado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 1 de dezembro de 2025 ("Assembleia de Listagem"); (ii) A transferência da administração, escrituração e controladoria do Fundo pelo Administrador à BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, ("Novo Administrador"), a partir de 15 de janeiro de 2026; (iii) A transferência da custódia e tesouraria do Fundo pelo Administrador ao Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("Novo Custodiante"); (iv) A indicação dos diretores do Novo Administrador, que responderão pelas obrigações do fundo perante a Receita Federal do Brasil ("RFB") e a CVM, a partir da Data de Transferência; (v) A destituição do atual prestador de serviços de escrituração do Fundo, que passará a ser realizada pelo Novo Administrador; (vi) A alteração do regulamento do Fundo para refletir as referidas matérias, que passará a viger na forma do Anexo I à presente ata; e (vii) A autorização ao atual Administrador para praticar todo e qualquer ato decorrente das matérias acima e submissão da presente ata e demais documentos pertinentes à CVM.

22.2. Provisões e contas a pagar

Em 14 de janeiro de 2026, o montante refere-se principalmente a despesas legais no valor de R$ 2.078, despesas com seguro no valor de R$ 2.057, e recebimento de desmobilização no valor de R$ 1.000.

22.3. Provisões de ITBI e registros a pagar

Em 14 de janeiro de 2026, o montante refere-se à provisão de ITBI, custas e registros das escrituras dos imóveis que ainda não foram lavradas no valor de R$ 12.336.

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

* * *