Corporate Chucri - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ n° 61.762.309/0001-03
Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55
Gerido pela Plural Investimentos Gestão de Recursos Ltda.
CNPJ: 09.630.188/0001-26

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	**3**
Balanços Patrimoniais	**6**
Demonstrações dos resultados	**7**
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	**8**
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	**9**
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras	**10**

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

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

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, à Administração e Gestora do
Corporate Chucri - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Corporate Chucri - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de julho de 2025 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas financeiras materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Corporate Chucri - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de julho a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período de 30 de julho a 31 de dezembro de 2025. 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.

Existência, valorização e rentabilidade de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

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

Veja a Nota Explicativa nº 5.2.1 às demonstrações financeiras	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 86,61% de seu patrimônio líquido representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") mensurados a valor justo e para os quais os indexadores/parâmetros são observáveis no mercado, registrados e custodiados pela B3. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência para a totalidade da carteira por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com o auxílio dos nossos especialistas em instrumentos financeiros, analisamos o risco de crédito e recalculamos a valorização dos CRIs para a totalidade da carteira com base em informações observáveis no mercado; e • Avaliação da rentabilidade obtida por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações nos ativos investidos; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para validar a existência, valorização e rentabilidade dos certificados de recebíveis imobiliários, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao período de 30 de julho a 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pela administração.

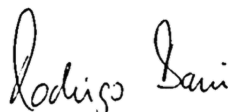
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional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

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

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

São Paulo, 13 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6 SP



Rodrigo Cruz Bassi

Contador CRC 1SP261156/O-7

Corporate Chucri - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ n° 61.762.309/0001-03

(Administradora: Banco Genial S.A.)

(CNPJ n° 61.809.182/0001-30)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2025	% PL	Passivo	Nota explicativa	2025	% PL
Circulante		**9.633**	**14,15**	**Circulante**		**517**	0,76
Disponibilidades		12	0,02	Provisões e contas a pagar		517	0,76
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		514	0,75	Taxa de administração e performance	6	13	0,02
Cotas de Fundos de Investimento	5.1.1	514	0,75	Despesa com auditoria e custódia		2	0,00
				Outros valores	4	502	0,74
Aplicações imobiliárias		9.107	13,37				
Imóveis para venda	4	9.107	13,37				
Não Circulante		**58.980**	**86,61**	**Patrimônio líquido**		**68.096**	**100,00**
Realizável a Longo Prazo		**58.980**	**86,61**	Cotas integralizadas	8	81.580	119,80
				Prejuízos acumulados		(13.484)	(19,80)
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		58.980	86,61				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	5.2.1	58.980	86,61				
Total do ativo		**68.613**	**100,76**	**Total do passivo**		**68.613**	**100,76**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Corporate Chucri - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ n° 61.762.309/0001-03

(Administradora: Banco Genial S.A.)

(CNPJ n° 61.809.182/0001-30)

Demonstrações dos resultados

Período de 30 de julho de 2025 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025

(Valores em milhares de Reais)

Composiçao do resultado do período	Nota explicativa	30/07/2025 a 31/12/2025
Imóveis a comercializar		**301**
Resultado com compromisso de venda	4	301
Resultado líquido de propriedades para Investimento		
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**(13.400)**
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	5.2.1	(13.400)
Outros ativos financeiros		**14**
Receita com cotas de fundos de renda fixa	5.1.1	14
Outras receitas e despesas		**(399)**
Taxa de administração	6/12	(66)
Auditoria e custódia	12	(10)
Taxa de fiscalização CVM	12	(36)
CETIP	12	(7)
Consutoria jurídica	12	(263)
Outras despesas	12	(17)
Prejuízo líquido do período		**(13.484)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Corporate Chucri - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ n° 61.762.309/0001-03

(Administradora: Banco Genial S.A.)

(CNPJ n° 61.809.182/0001-30)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 30 de julho de 2025 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Integralização de cotas		81.580	-	81.580
Prejuízo líquido do período		-	(13.484)	(13.484)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**81.580**	**(13.484)**	**68.096**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Corporate Chucri - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ n° 61.762.309/0001-03

(Administradora: Banco Genial S.A.)
(CNPJ n° 61.809.182/0001-30)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Período de 30 de julho de 2025 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025

(Valores em milhares de Reais)

	30/07/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos das cotas de fundos de investimento de renda fixa - FI	14
Pagamento da taxa de administração	(53)
Pagamento de despesa de auditoria e custódia	(8)
Pagamento de despesas jurídicas	(263)
Pagamento de despesa de Cetip	(7)
Pagamento de outros gastos operacionais	(17)
Caixa liquido aplicado nas atividades operacionais	**(334)**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisição de imóvel	(8.505)
Benfeitorias em imóvel	(301)
Adiantamento por venda de imóvel	502
Caixa liquido aplicado nas atividades de investimentos	**(8.304)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	9.200
Custo de oferta	(36)
Caixa liquido gerado nas atividades de financiamento	**9.164**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**526**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período (nota explicativa nº 3.1)	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período (nota explicativa nº 3.1)	526

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O Corporate Chucri - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 14 de julho de 2025 sob forma de condomínio fechado, voltado a investidores profissionais e com prazo de duração indeterminado. O Fundo é composto por uma única classe de cotas e possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no regulamento.

O objeto do Fundo é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo. O objetivo do Fundo é o de proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que busque superar a variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 ("IFIX"). O objetivo não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor.

A atividade de gestão da carteira do Fundo é realizado pela Plural Investimentos Gestão de Recursos Ltda.. ("Gestor").

A gestão de riscos do Banco Genial S.A. ("Administradora") 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 n° 18.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs"), especificamente a Resolução CVM nº 175/22 e o anexo normativo III.

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 13 de março de 2026.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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 exercício 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 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e cotas de fundos de investimento, 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.

3.2 Aplicações imobiliárias

Registra os gastos com a aquisição do imóvel destinado à venda e os correspondentes gastos em benfeitorias. Os gastos totais dos imóveis destinados à venda são considerados parte integrante da formação do seu custo. Dessa forma, o imóvel em estoque está avaliado ao valor de custo.

3.3 Classificação dos instrumentos financeiros

3.3.1 Data de reconhecimento

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

3.3.2 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.

3.3.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros para negociação (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.

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

3.3.4 Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

3.3.4.1 *Disponibilidades:* saldos de caixa e depósitos à vista.

3.3.4.2 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

São representadas por cotas de fundos de investimento de renda fixa.

3.3.4.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

3.3.4.3.1. Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

3.4 Mensuração dos ativos 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 financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

3.4.1 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, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

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

3.4.1.1 ***Cotas de Fundos de Investimento****:* as aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.

3.4.1.2 ***Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI****:* contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

3.4.2 Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.5 Provisões, ativos e passivos contingentes

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

3.5.1 ***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.

3.5.2 ***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.

3.5.3 ***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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora 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 da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota 3.3 apresenta, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Adicionalmente, na mensuração de ativos financeiros sem cotação em mercado ativo, incluindo CRIs, a Administradora considera, quando aplicável, a estimativa do valor realizável líquido, com base em técnicas de avaliação que contemplam variáveis de mercado e fatores de risco de crédito, tais como taxas de juros, prêmios de risco, garantias e expectativa de inadimplência. Com base nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras, a Administradora entende que a metodologia adotada é adequada e que os valores registrados refletem a melhor estimativa do valor justo e do valor realizável líquido desses ativos.

4 Aplicações imobiliárias

No dia 26 de setembro de 2025, o Fundo arrematou pelo valor total de R$ 8.505, o imóvel, classificado como estoque, situado na Rua Henri Dunant, nº 792 - Chácara Santo Antonio, São Paulo - SP, CEP : 04709-110, constituído pela unidade do tipo Laje Corporativa nº 81, composta pelos conjuntos A, B, C e D, localizada no 8º pavimento da Torre A – Subcondominio Empresarial, integrante do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use, situado no 30º Subdistrito do Ibirapuera, com área privativa de 1.000,00 m2, a área comum de 1.443,421 m2, (já incluída a área correspondente a 32 vagas para estacionamento de veículos, localizadas na garagem do empreendimento), e a área total de 2.443,421 m2, equivalente a uma fração ideal de 0,0301830 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

Em 30 de dezembro de 2025, o Fundo celebrou instrumento de compromisso de venda e compra do imóvel pelo valor total de R$ 9.107, dos quais R$ 502 foram recebidos a título de sinal.

A efetiva conclusão da operação está condicionada ao cumprimento integral de condições precedentes usuais para operações dessa natureza, incluindo, entre outras: (i) conclusão satisfatória de auditoria legal dos imóveis; (ii) consolidação da propriedade plena das unidades em nome das promitentes vendedoras, conforme aplicável; (iii) cancelamento de eventuais ônus e gravames incidentes sobre os imóveis, ressalvadas obrigações expressamente previstas em contrato; e (iv) celebração concomitante das escrituras públicas de compra e venda de todas as unidades objeto da operação.

	31/12/2025
Aquisição de imóvel	8.505
Benfeitoria em imóvel	301
Resultado com compromisso de venda	301
Valor total do imóvel	**9.107**

5 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

5.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

	2025	
	Quantidade	**Valor**
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	6.288,16	514
Total		**514**

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrados pelo Itaú Unibanco S.A., que investe prioritariamente em cotas do "Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento" administrado pelo Itaú Unibanco S.A., com rentabilidade determinada substancialmente pelo rendimento de títulos de renda fixa Letras Financeiras do Tesouro - LFT e operações compromissadas, e que busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou da taxa Selic.

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, inscrito no CNPJ sob o nº 06.175.696/0001-73, para o exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram emitidas em 15 de janeiro de 2026, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, o qual não conteve modificações.

No período de 30 de julho de 2025 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025 foi apropriado o montante de R$ 14 na demonstração do resultado na rubrica "Receita com cotas de fundos de renda fixa".

5.2 De caráter imobiliário

5.2.1 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui a seguinte composição:

Securitizadora	Emissão - Série	Vencimento	Pagto. de Amortização e Juros	Juros (%)	Atualização Monetária	Rating	Valor de Mercado 2025
True Sec	38º - 1º	15/06/2032	Mensal	7.75%	IPCA	BBB	58.980
							58.980

Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação, que eram detidos pelo Patria Recebiveis Imobiliarios – Fundo de Investimento Imobiliario ("HGCR"), cotista exclusivo do Fundo, e em 30 de julho de 2025, mensurados a R$72.380 naquela data, foram aportados pelo HGCR como contribuição na constituição do Fundo, após o início do procedimento extrajudicial e diante da demora no cumprimento da obrigação pelo devedor, bem como considerando a possibilidade de recebimento dos imóveis dados em garantia, como alternativa à execução judicial por meio da excussão da alienação fiduciária de imóveis. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios e (iv) fiança. Classificação de Rating: BBB.

O ativo encontra-se inadimplente desde abril de 2025, quando apropriou o montante de R$ 72.380, tendo sido possível a distribuição do procedimento extrajudicial apenas em junho de 2025, em razão dos prazos de cura previstos nos documentos da operação.

Nesse contexto, foi avaliado, em conjunto com os assessores jurídicos, que o valor justo estimado dos ativos a receber considerando o valor da petição à época, de R$ 78.640 (valor atualizado com juros e mora do período inadimplente) seria suficiente para cobrir a exposição da CRI. Dessa

forma, naquele momento não foi reconhecida redução no valor justo da CRI em decorrência desse assunto, considerando que os valores justos dos imóveis objeto de garantia seriam suficientes para cobrir o valor devido.

Em 23 de dezembro de 2025, A Administradora revisitou a recuperabilidade do crédito em aberto, considerando não apenas a morosidade processual, mas principalmente fatores objetivos de risco de crédito associados à inadimplência da operação, tais como: (i) o período superior a oito meses transcorrido desde a caracterização da inadimplência sem qualquer amortização parcial; (ii) o fato de o processo judicial ainda se encontrar em fase inicial, sem perspectiva de julgamento ou liquidação no curto prazo; e (iii) evidências de mercado sobre o comportamento de operações de CRI em situação de atraso relevante, que usualmente apresentam redução progressiva das probabilidades de recuperação quando não há regularização no curto prazo.

Com base nesse conjunto de premissas, foi adotada a metodologia de perda esperada, calculada por meio da multiplicação entre a probabilidade de não recuperação no cenário atual e o valor da exposição. A probabilidade de perda foi estimada em 25%, percentual compatível com operações que apresentam atraso prolongado sem sinais de regularização, resultando em provisão de R$ 19.660, equivalente a 25% do valor peticionado de R$ 78.640.

Dessa forma, o ajuste reflete não apenas o tempo de tramitação do processo, mas uma avaliação técnica estruturada do risco de recuperação, em consonância com as práticas usuais de mensuração de perda esperada em créditos financeiros.

A partir de meados de setembro de 2025, a gestora passou a receber propostas para a venda dos imóveis em garantia, iniciando negociações com potenciais contrapartes. As propostas foram submetidas à avaliação do Comitê de Investimentos em outubro de 2025. Em 30 de dezembro de 2025, foi assinada promessa de venda da totalidade das lajes pelo montante líquido de R$ 63.753. A efetiva conclusão da operação está condicionada ao cumprimento integral de condições precedentes usuais para operações dessa natureza, incluindo, entre outras: (i) conclusão satisfatória de auditoria legal dos imóveis; (ii) consolidação da propriedade plena das unidades em nome das promitentes vendedoras, conforme aplicável; (iii) cancelamento de eventuais ônus e gravames incidentes sobre os imóveis, ressalvadas obrigações expressamente previstas em contrato; e (iv) celebração concomitante das escrituras públicas de compra e venda de todas as unidades objeto da operação.

Considerando tais incertezas sobre a conclusão da operação, a Administração concluiu por manter o valor justo da CRI no montante de R$58.980 em 31 de dezembro de 2025..

	31/12/2025
Integralização com certificado de recebíveis imobiliários - CRI	72.380

Valorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(13.400)
Saldo final	**58.980**

6 Taxa de administração e performance

Taxa de administração - pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o Fundo pagará à Administradora e ao Gestor a quantia equivalente a 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano sobre o valor patrimonial das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cota patrimonial de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R$ 13, atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M.

No período de 30 de julho de 2025 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025, foi apropriada a importância de R$ 66 a título de taxa de administração.

6.1 Taxa de performance – não será devida taxa de performance à Administradora e ao Gestor.

7 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que para eventual saldo de resultado não distribuído, deverá ser realizada Assembleia Geral, podendo o referido saldo ter outra destinação dada Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O Fundo não apurou saldo de rendimentos a distribuir calculado como segue:

	2025
(=) Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	(13.484)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(301)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	13.415
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	(370)
Rendimento distribuído	-
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	-
Rendimento pago no período	-

8 Patrimônio Líquido

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R$120.000, divididos em 120.000.000 de cotas, em série única, no valor de R$100,00 cada uma.

As cotas foram objeto de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, via rito automático de registro e, portanto, foram subscritas dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data de início da distribuição e serão integralizadas a prazo.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor das cotas integralizadas é de R$ 81.580.

9 Condições para emissões e amortizações

Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos ativos, de acordo com a sua política de investimento e observado o Regulamento do Fundo e a regulamentação vigente.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 1.000.000 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”), sendo certo que a emissão de novas cotas do Fundo pelo Gestor poderá ser realizada nos termos da regulamentação vigente.

A critério do Gestor, as cotas poderão ser amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observados a disponibilidade de caixa do Fundo e os procedimentos aplicáveis da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, não sendo da competência da Assembleia Geral Extraordinária a deliberação sobre tais matérias. As amortizações de cotas serão precedidas de comunicação pela Administradora aos cotistas.

No período de 30 de julho de 2025 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortizações de cotas do Fundo.

10 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

11 Rentabilidade

A variação no valor da cota e rentabilidade do Fundo no período de 30 de julho de 2025 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025, foi a seguinte:

Período	Valor da cota R$	PL médio	Rentabilidade da cota (%)
30 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025	83,4715	70.618	(16,53%)

A rentabilidade é apurada considerando-se o resultado distribuído sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas.

12 Encargos debitados ao Fundo

	01/07/2025 a 31/12/2025	
	Valores	**% (*)**
Taxa administração	66	0,09
Auditoria e custódia	10	0,01
Taxa de Fiscalização CVM	36	0,05
CETIP	7	0,01
Consultoria jurídica	263	0,37
Outras despesas	17	0,02
Total despesas administrativas	**399**	**0,57**

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período de 01 de julho de 2025 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025, no valor de R$ 70.618.

13 Tributação

13.1 Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de impostos, inclusive imposto de renda, que apenas incidem sobre aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, e ganho de capital auferido na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte, sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, conforme disposto na Lei 12.024/09.

13.2 Dos Cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que tenham suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que possuam, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. O benefício mencionado não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. A isenção é reconhecida também em relação a pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida.

14 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração do Fundo são prestados pelo Banco Genial S.A.

16 Custódia dos Títulos em Carteira

Os valores, títulos e cotas de fundos listados estão registrados e custodiados em conta própria do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. As cotas de fundos de investimento são custodiadas pelos seus respectivos administradores

17 Partes relacionadas

17.1 Disponibilidades

No período de 30 de julho de 2025 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo e prestador de serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R$12, se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

17.2 Despesas com partes relacionadas

Durante o período de 30 de julho de 2025 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 5. O total da despesa e o passivo seguem abaixo:

	31/12/2025
Taxa de administração – exigibilidades	13
Taxa de administração – resultado	66
Taxa de custódia – exigibilidades	2
Taxa de custódia - resultado	10

18 Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM n° 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor:

	2025			
Ativos				**Consolidado**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Saldo total**
Cotas de fundos de investimento		514		514
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	-	58.980	58.980
Total do ativo	**-**	**514**	**58.980**	**59.494**

19 Riscos associados ao Fundo

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos ativos investidos, do acompanhamento dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado. Os recursos que constam na carteira do Fundo estão sujeitos a diversos fatores de risco não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os riscos estão detalhados no regulamento do Fundo, conforme descrito abaixo:

18.1 Riscos de mercado

18.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, 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.

18.1.2 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 e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas. 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.

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.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

18.1.3 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. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. 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 recolhimentos não previstos inicialmente.

18.2 Riscos relativos ao Fundo

18.2.1 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 .O Fundo não conta com garantias da Administradora 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.

18.2.2 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 a Administradora tenha 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.

18.2.3 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 regulamentação 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 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, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

18.2.4 Risco tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se à incidência do 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, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

18.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

i. Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, sejam eles por meio de recebimento de locação ou de rentabilidades em títulos e valores mobiliários.

ii. Quanto à liquidez: 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. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

iii. Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

18.2.6 Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades 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, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

20 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundo de investimentos por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerencias no seu cliente ou promover os interesses deste.

21 Eventos subsequentes

Em 09 de março de 2026, os titulares dos CRIs da 38ª emissão da Opea Securitizadora S.A. aprovaram a liquidação do patrimônio separado mediante dação em pagamento ao Fundo dos imóveis vinculados ao lastro do CRI. A Escritura de Dação em Pagamento estabeleceu que as unidades objeto da operação, sete lajes corporativas localizadas no Condomínio Praça São Paulo Mixed Use, foram transferidas ao Fundo pelo valor total de R$ 72.380, conforme atribuições individuais registradas na escritura, equivalente a R$ 10.340 por laje.

A aprovação assemblear também ratificou o compromisso firmado em 30 de dezembro de 2025 e autorizou a liberação das garantias fiduciárias, a rescisão dos contratos de locação vinculados ao lastro e a extinção do processo judicial, em razão da quitação da dívida pela dação dos imóveis aos titulares dos CRIs.

Como resultado, os CRIs foram liquidados integralmente, e os imóveis passaram a integrar o patrimônio do Fundo, encerrando-se as obrigações financeiras da emissão.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4