Bluerock One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº: 55.314.271/0001-03

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM CNPJ nº: 59.281.253/0001-23)

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

Ref.: Relatório nº 263B8-076-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12ª andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Bluerock One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Bluerock One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedade para investimento /obrigações por aquisições de imóveis)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém propriedade para investimento no montante de R$ 58.500 mil, equivalente a 224,52% do seu Patrimônio Líquido, avaliadas pelo valor justo com base em laudos de avaliação elaborados por terceiros. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento, por envolver 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.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas do imóvel para avaliação da existência; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo a valor justo da propriedade para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** verificação do contrato de aluguel, recálculo das receitas e exame da liquidação financeira para os valores recebidos durante o exercício; **(v)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo, para reconhecimento do investimento e o respectivo resultado obtido no exercício foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Obrigações por cessão de créditos imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 10 – Obrigações por captação de recursos)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo cedeu à Companhia Província de Securitização créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação dos imóveis que compõe a sua carteira. Em 31 de dezembro de 2025, as obrigações pelos créditos imobiliários cedidos montavam R$ 33.466 mil, o equivalente a 128,44% do seu Patrimônio Líquido. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração, a existência e a realização desse passivo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise do contrato de cessão de crédito e termo de securitização; **(iii)** recálculo do valor contabilizado com base nas premissas firmadas no contrato e termo de securitização; **(iv)** procedimento de confirmação por circularização da securitizadora; **(v)** validação da liquidação financeira para os pagamentos de juros e amortizações ocorridos no exercício por meio dos extratos bancários da securitizadora; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração das obrigações por cessão de crédito e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis s no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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; e

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

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

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

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

São Paulo, 16 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Bluerock One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 55.314.271/0001-03
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Notas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de renda fixa	**5.1**	329	1,26%	8.552	32,82%
De natureza imobiliária					
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6.1**	481	1,85%	-	0,00%
Devedores diversos	**19.3**	302	1,16%	4.566	17,52%
		1.112	**4,27%**	**13.118**	**50,35%**
Investimentos					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		20.661	79,29%	18.893	72,51%
Obras em andamento		13.526	51,91%	10.200	39,15%
Ajuste de avaliação ao valor justo		24.313	93,31%	26.907	103,27%
	7	**58.500**	**224,52%**	**56.000**	**214,92%**
Total do ativo		**59.612**	**228,78%**	**69.118**	**265,27%**

Passivo	Notas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar		90	0,35%	52	0,20%
Obrigações por aquisição de imóveis	**7**	-	0,00%	6.447	24,74%
Obrigações por captação de recursos	**10**	4.041	15,51%	3.828	14,69%
		4.131	**15,85%**	**10.327**	**39,63%**
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por captação de recursos	**10**	29.425	112,93%	29.436	112,97%
		29.425	**112,93%**	**29.436**	**112,97%**
Total do passivo		**33.556**	**128,78%**	**39.763**	**152,61%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento subscritas	**12.1**	4.000	15,35%	4.000	15,35%
Gastos com colocação de cotas	**12.4**	(4)	-0,02%	(4)	-0,02%
Lucros acumulados		22.060	84,66%	25.359	97,32%
Total do patrimônio líquido		**26.056**	**100,00%**	**29.355**	**112,66%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**59.612**	**228,78%**	**69.118**	**265,27%**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluerock One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 55.314.271/0001-03
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado em 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de junho de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Notas	31/12/2025	12/06/2024 a 31/12/2024
Resultado de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	**8**	4.326	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.3**	(2.594)	26.907
		1.732	**26.907**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	**10**	(4.041)	(1.534)
	10	**(4.041)**	**(1.534)**
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(135)	(15)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(145)	-
Despesas com água, energia e gás		(145)	-
		(425)	**(15)**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**(2.734)**	**25.358**
Outros ativos financeiros			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa		544	588
		544	**588**
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	**14**	(233)	-
Despesa legais	**14**	(354)	(160)
Despesas com agente fiduciário	**14**	(159)	(229)
Taxa de administração	**9 e 14**	(301)	(133)
Outras despesas operacionais	**14**	(62)	(65)
		(1.109)	**(587)**
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício/período		**(3.299)**	**25.359**
Quantidade de cotas integralizadas	**12.1**	**40.000**	**40.000**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**(82,48)**	**633,98**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**651,40**	**733,88**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluerock One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 55.314.271/0001-03
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de junho de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimento subscritas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos subscritas em 12 de junho de 2024	**12.2**	4.000	-	-	4.000
Gastos com colocação de cotas		-	(4)	-	(4)
Lucro líquido do período		-	-	25.359	25.359
Em 31 de dezembro de 2024		**4.000**	**(4)**	**25.359**	**29.355**
Prejuízo do exercício		-	-	(3.299)	(3.299)
Em 31 de dezembro de 2025		**4.000**	**(4)**	**22.060**	**26.056**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluerock One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 55.314.271/0001-03
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) em 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de junho de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	12/06/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis e estacionamento	**8**	3.845	-
Rendimentos de títulos de renda fixa		544	588
Pagamento de despesas de tributos municipais e federais		(110)	(15)
Pagamento de taxa de administração		(291)	(113)
Pagamento de despesa de reparos, adaptação e conservação		(290)	-
Pagamento de despesa de consultoria		(1.733)	-
Pagamento de despesas legais		(354)	(160)
Pagamento (compensação) de IR		(133)	(112)
Recebimento/Pagamentos de repasses da conta securitizadora		5.915	(4.453)
Outros pagamentos		(236)	(263)
Caixa líquido das atividades operacionais		**7.157**	**(4.528)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Pagamento por aquisição de imóveis	**7.2**	(6.447)	(12.053)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	**7.2**	(5.094)	(10.593)
		(11.541)	**(22.646)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**12.1**	-	4.000
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	**12.4**	-	(4)
Adiantamento para aquisição de imóveis pra renda	**10**	(24)	34.961
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	**10**	(3.815)	(1.368)
Pagamento de custos de captação de recursos	**10**	-	(1.863)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(3.839)**	**35.726**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(8.223)**	**8.552**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		**8.552**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	**5.1**	**329**	**8.552**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bluerock One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 55.314.271/0001-03
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira em 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de junho de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Bluerock One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Bluerock One Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, é destinado a investidor qualificado, foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 28 de maio de 2024, com prazo de duração indeterminado e teve o início de suas atividades em 12 de junho de 2024.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade *"built to suit"* ou "*sale and leaseback"* na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos Alvo"); (ii) exploração comercial e/ou residencial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 16 de março 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 ativos e passivos correntes e não correntes

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

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 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 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:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- 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 mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo, são avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e aprovados pela Administradora do Fundo. 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.

3.4 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 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 de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 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.

3.7 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de investimento são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.8 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 considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa **7**.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio

Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio são contabilizados em receita quando recebidos ou quando há a aprovação dos dividendos pelos acionistas da investida do Fundo, o que ocorrer primeiro.

3.10 Lucro por cota

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

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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 exercício 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, a Administradora 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 da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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.

4.1.4 Riscos jurídicos

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.

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 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.

4.1.7 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 dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) 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, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 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 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.

4.1.9 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).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos 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.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
• Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
• Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
• Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
• Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
• Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
• Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
• Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
• Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
    • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
    • Mínimo de 100 cotistas;
    • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e 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.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:
• Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
• Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
• Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
• Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
• Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
• Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
• Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
• Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
• Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
• Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
• Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
• Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 Risco de liquidez

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

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5.1 De natureza não imobiliária

	31/12/2025	31/12/2024
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	329	8.552
	329	**8.552**

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

6 Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	481	-
	481	**-**

7. Propriedade para investimento/obrigações por aquisições de imóveis

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 2025	Valor justo de 2024
100% do Hospital Next localizado na Avenida Dom Pedro II, 655, 661 e 665, Jardim, Santo Andre/SP, Brasil, 09080-110. O imóvel possui uma área de terreno de 1.760,00 m2 e área construída de 2.690,00 m2.	58.500	56.000
	58.500	**56.000**

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

Saldo em 12 de junho de 2024	
Aquisição de imóveis para renda	12.053
Obrigações por aquisições de imóveis	6.447
Gastos capitalizados ao valor contábil (ITBI, benfeitorias, manutenção etc)	10.593
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	26.907
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**56.000**
Pagamento por aquisição de imóveis	6.447
Obrigações por aquisições de imóveis	(6.447)
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	5.094
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(2.594)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**58.500**

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 12 de junho de 2024 foi deliberado pelo cotistas do Fundo a autorização para a compra pela Classe dos seguintes imóveis: (i) Prédios da Avenida D. Pedro II - localizados em Santo Andre / SP; (ii) Casa nr. 269 da Rua Padre Vieira - localizada em Santo Andre / SP; e (iii) Casa geminada nr. 273 da Rua Padre Vieira e seu respectivo terreno - localizados em Santo Andre / SP.
Em 18 de junho de 2024, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que, a Classe, celebrou, no dia 13 de junho de 2024, a Escritura Pública de Venda e Compra ("Instrumento"), tendo como objeto a aquisição de dois prédios localizados na Avenida Dom Pedro II – Santo André SP e uma casa localizada na Rua Padre Vieria em Santo, Santo André-SP ("Imóveis"), pelo montante total de R$ 18.500 a serem desembolsados da seguinte maneira:
a) a quantia de R$ 3.000, paga no ato;
b) o montante de R$ 15.500 pago da seguinte forma:
(i) o montante de R$ 2.606, com vencimento para 10 dias contados da assinatura;
(ii) o saldo de R$ 12.892, em 12 parcelas mensais, iguais e consecutivas, no valor de R$ 1.074.
Em 31 de dezembro de 2024, o saldo a pagar totaliza R$ 6.447, e está registrado na rubrica "Obrigações por aquisição de imóveis". Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo liquidou o valor a pagar.

7.3 Avaliação a valor justo

		31/12/2025			
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de analise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Hospital Next - Santo André - SP	(a)	0%	10 anos	10,25%	9,50%
		31/12/2024			
Empreendimento	**Método**	**vacância**	**analise**	**desconto**	**capitalização**
Hospital Next - Santo André - SP	(a)	100%	11 anos	10,00%	9,50%

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda, datados de outubro de 2025 e 2024 e aprovados pela administração em janeiro de 2026 e 2025, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (1), método comparativo direto de dados do mercado (2) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Leva em consideração todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise. O fluxo de caixa consiste na projeção de receitas, custos e despesas do empreendimento ao longo do período de análise. Para se estimar o valor do ativo através da utilização do fluxo de caixa, aplica-se uma taxa de desconto, que incide sobre todo o período de análise e corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

A Colliers International do Brasil ("especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram aproximadamente 180 avaliações no setor, abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

8. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguel	4.326	-
	4.326	**-**

Refere-se a um imóvel alugado para um hospital. A receita é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	301	133
Taxa de consultoria	233	-
	534	**133**

A Administradora, por seus serviços de administração, custódia e controladora, recebe uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) nos (a.i) primeiros 12 meses contados a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, 0,20% ao ano, à razão de 1/12, aplicado (a.i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.i.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 20, atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGPM"); e (a.ii) a partir do 13º mês (inclusive), 0,30% ao ano, sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$ 30, atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração um montante a ser definido em referida ocasião.

A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Consultoria Especializada

O Consultor Especializado recebe por seus serviços uma taxa de consultoria especializada no valor de R$ 10 por mês, atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM, devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar ("Taxa de Consultoria Especializada").

A Taxa de Consultoria Especializada é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, e será descontada da Taxa de Administração.

Sem prejuízo, será concedida pelo Consultor Especializado, nos primeiros 12 meses do Fundo, isenção da cobrança da Taxa de Consultoria Especializada.

Taxa de Distribuição

Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Gestão, Ingresso e Saída

Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas, taxa de gestão, ingresso e saída.

10. Obrigações por captação de recursos

O Fundo cedeu à Companhia Província de Securitização créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação do imóvel denominado "Imóvel Santo André" mencionado na nota explicativa nº 7, pelo valor de R$ 34.961, por um prazo total de 155 meses calculados com juros remuneratórios de 8,75% a.a, e atualização monetária anual, sendo: (i) da Data de Emissão até o dia 17 de junho de 2024, inclusive, à variação acumulada do INCC-M/FGV e (ii) de 17 de junho de 2024, exclusive, em diante, à variação acumulada do IGP-M/FGV.", conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários e Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, firmado entre as partes em 17 de junho de 2024.

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	31/12/2025	31/12/2024
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	4.041	3.828
Obrigação por aquisição de imóveis (não circulante)	29.425	29.436
	33.466	**33.264**

A movimentação ocorrida na conta de obrigações por captação de recursos

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	33.264	-
Novas obrigações por aquisição captação de recursos	(24)	34.961
Despesas de juros por obrigações por captação de recursos	4.041	1.534
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(3.815)	(1.368)
Pagamento de custos de captação de recursos	-	(1.863)
Saldo a pagar em 31 de dezembro de 2025 e 2024	**33.466**	**33.264**

11. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Consultor Especializado e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos acima, serão, a critério do Consultor Especializado, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do Anexo do Regulamento. Farão jus aos rendimentos de que trata acima os titulares de cotas da classe no fechamento do 5º dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos a distribuir	31/12/2025	31/12/2024
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício/período	(3.299)	25.359
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	2.594	(26.907)
Despesa com correção e atualização monetária	1.001	
Receitas não pagas ou não recebidas	28	31
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	-	166
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**324**	**(1.351)**

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas de investimento

	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	**R$**	**Quantidade**	**R$**
Cotas de investimentos subscritas	40.000	4.000	40.000	4.000
Cotas de investimentos integralizadas	**40.000**	**4.000**	**40.000**	**4.000**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**100,00**		**100,00**

12.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação da Administradora, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

Em 12 de junho de 2024 foram subscritas e integralizadas 40.000 cotas, com valor unitário de R$ 100,00, no montante total de R$4.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram emissões de cotas no Fundo.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento do Fundo não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável.

No exercício/período findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram amortizações de cotas no Fundo.

12.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	**31/12/2024**
Gastos com colocação de cotas	4	4
	4	**4**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não incorreu gastos com colocação de cotas (2024 - R$4) e o seu saldo totaliza R$4 (2024 - R$4), o qual está registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

12.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No exercício/período findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve constituição de reserva de contingência.

13. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2025	**31/12/2024**
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício/período	(3.299)	25.359
Patrimônio líquido inicial	29.355	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	4.000
Gastos com colocação de cotas	-	(4)
Total das adições/deduções	-	3.996
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**-11,24%**	**634,61%**

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

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesa de consultoria	233	0,83%	-	0,00%
Despesa legais	354	1,27%	160	2,26%
Despesas com agente fiduciário	159	0,57%	229	3,23%
Taxa de administração	301	1,08%	133	1,88%
Outras receitas operacionais	62	0,22%	65	0,92%
	1.109	**3,97%**	**587**	**8,29%**
Patrimônio líquido médio do exercício/período		**27.937**		**7.091**

15. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora, assim como os serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 9 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

	31/12/2025			
	Nível 1	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	329	-	329
Propriedades para investimento	-	-	58.500	58.500
Total do ativo	**-**	**329**	**58.500**	**58.829**

	31/12/2024			
	Nível 1	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	8.552	-	8.552
Propriedades para investimento	-	-	56.000	56.000
Total do ativo	**-**	**8.552**	**56.000**	**64.552**

As demonstrações das mudanças das cotas de fundo de renda fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e **7** (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

19.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 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.

19.3 Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui o montante de R$ 302 (2024 - R$4.566) registrados na rubrica de Devedores diversos que referem-se basicamente a valores a serem repassados pela Companhia Província de Securitização.

19.4 No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve alteração no regulamento do Fundo.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *