PSG - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 13.125.823/0001-95

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

com Relatório dos Auditores Independentes

FRM/LA/LRP/DS
REL0444/2026

PSG - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 7
Demonstrações do resultado 8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto 10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 11

Rua Castilho, 392 - 3º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510

www.bakertilly.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Cotistas do

PSG - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **PSG - 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 naquela 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 **PSG - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Propriedades para investimento - direitos reais de superfície

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimento em Propriedades para Investimento – Edificações e Direitos Reais de Superfície, registrados pelo custo amortizado, no montante líquido de R$ 10.108 mil, representando 703,91% do patrimônio líquido do Fundo. Devido a sua representatividade em relação ao patrimônio líquido do Fundo, foi considerado como principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria para o investimento, que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura e análise dos instrumentos particulares firmados quanto à locação atípica do imóvel e sua alienação fiduciária;
- Análise e recálculo das amortizações apropriadas no exercício e saldo final do ativo na data base, de acordo com o prazo estipulado no contrato firmado;
- Análise e recálculo dos aluguéis e seus recebimentos; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização do investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Obrigações por securitizações de recebíveis

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui obrigações por securitizações de recebíveis, líquido dos custos de estruturação, no montante de R$ 9.459 mil, representando 658,70% do patrimônio líquido. Devido a sua representatividade e relação ao patrimônio líquido do Fundo, foi considerado como principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário;
- Recálculo da precificação da Cédula de Crédito Imobiliário em sua posição patrimonial e juros incorridos registrados no resultado;
- Análise da movimentação financeira do investimento no exercício; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização das obrigações por securitizações de recebíveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuí o montante de R$ 760 mil, equivalente à 52,92% de seu patrimônio líquido de aluguéis a receber. Devido a sua representatividade foi considerado como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise do instrumento particular de contrato de locação e suas alterações;
- Análise das parcelas mensais instituídas em contrato e suas liquidações financeiras;
- Análise do saldo remanescente a receber; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

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 mantivemos 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;
- Obtivemos 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 Administração;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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, 18 de março de 2026

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muraio
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

PSG - Fundo de Investimento Imobilário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	**4**	2	0,14%	35	2,15%
Cotas de fundo de renda fixa	**4**	46	3,20%	9	0,55%
Aluguéis a receber	**5**	760	52,92%	760	46,68%
		808	**56,26%**	**804**	**49,39%**
Não Circulante					
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Edificações e direitos reais de superfície		40.611	2.828,06%	40.611	2.494,53%
Amortização direito de superfície		(30.503)	(2.124,15%)	(22.108)	(1.357,99%)
	6	**10.108**	**703,91%**	**18.503**	**1136,55%**
Total do ativo		**10.916**	**760,17%**	**19.307**	**1185,93%**

Passivo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração	**19**	13	0,91%	12	0,74%
Auditoria e custódia		8	0,56%	9	0,55%
Taxa de fiscalização CVM		-	0,00%	3	0,18%
Obrigações por securitizações de recebíveis	**8**	9.570	666,43%	9.760	599,51%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	**8**	(111)	(7,73%)	(125)	(7,68%)
		9.480	**660,17%**	**9.659**	**593,30%**
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securitizações de recebíveis	**8**	-	(0,00%	8.134	(499,63%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	**8**	-	(0,00%	(114)	(7,00%)
		-	**0,00%**	**8.020**	**492,63%**
Total do passivo		**9.480**	**660,17%**	**17.679**	**1085,93%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		1.423	99,09%	1.243	76,35%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(800)	(55,71%)	(800)	-49,14%
Resultados acumulados		813	56,62%	1.185	72,79%
Total do patrimônio líquido	**10**	**1.436**	**100,00%**	**1.628**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**10.916**	**760,17%**	**19.307**	**1185,93%**

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

PSG - Fundo de Investimento Imobilário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
Em milhares de reais, exceto o prejuízo por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		10.600	10.107
	7	**10.600**	**10.107**
Propriedades para investimento			
Atualização do valor de direito de superfície		(8.395)	(5.666)
	6	**(8.395)**	**(5.666)**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	**14**	(128)	(129)
Despesas de sobre obrigações de imóveis a pagar	**14**	(2.276)	(3.073)
		(2.404)	**(3.202)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**(199)**	**1.239**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		4	1
	4	**4**	**1**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria e assessoria	**14**	(11)	(5)
Despesas de auditoria e custódia	**14**	(16)	(20)
Taxa de administração	**13,14 e 19**	(149)	(142)
Despesas com advogados	**14**	-	(7)
Taxa de fiscalização da CVM	**14**	-	(2)
Outras despesas operacionais	**14**	(1)	-
		(177)	**(176)**
Resultado do exercício		**(372)**	**1.064**
Quantidade de cotas em circulação	**10**	**1.426**	**1.246**
Resultado por cota - R$		**(261)**	**854**
Valor patrimonial da cota - R$	**10**	**1.007**	**1.306**

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

PSG - Fundo de Investimento Imobilário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Resultados acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**1.066**	**(800)**	**121**	**387**
Cotas de investimentos integralizadas	**12**	180	-	-	180
Resultado do exercício		-	-	1.064	1.064
Gastos com colocação de cotas		(3)	-	-	(3)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**10**	**1.243**	**(800)**	**1.185**	**1.628**
Cotas de investimentos integralizadas	**12**	180	-	-	180
Resultado do exercício		-	-	(372)	(372)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**10**	**1.423**	**(800)**	**813**	**1.436**

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

PSG - Fundo de Investimento Imobilário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
Em milhares de reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	10.600	10.107
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	4	1
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(11)	(5)
Pagamento de PMT de obrigações de securitizações de recebíveis	(10.600)	(10.107)
Pagamento de taxa de administração	(148)	(142)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(17)	(12)
Pagamento de honorários advocatícios	-	(7)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(3)	(2)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(1)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(176)**	**(167)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	180	180
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(3)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	**180**	**177**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**4**	**10**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	44	34
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	48	44
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**4**	**10**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Resultado do exercício	**(372)**	**1.064**
Resultado de natureza imobiliária	199	(1.239)
(Redução) aumento de outros passivos	(3)	8
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(176)**	**(167)**

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

1. Contexto operacional

O **PSG - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo")** iniciou as suas atividades em 24 de novembro de 2014, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo é composto por uma classe única de cotas ("Classe") e é regido pela resolução CVM n° 175 de 2022.

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de curto prazo e de longo prazo, por meio da aquisição de ativos alvos, conforme as instruções enviadas pelo Comitê de Investimentos à Instituição administradora. Os ativos alvos adquiridos pelo Fundo poderão ser posteriormente locados a terceiros, mediante a celebração de contratos de locação atípica e de contratos de locação regidos pela Lei de Locações, ou ainda poderão ser cedidos mediante a formalização de cessões de superfície bem como o Fundo poderá realizar investimentos em ativos de investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

As cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores qualificados, conforme definição constante do art.º 12 da Resolução CVM 30/21.

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

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

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

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetua 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.

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

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 18 março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais e critério de apuração

Reconhecimento de receitas e despesas

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

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.

Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são apresentados por aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa com liquidez inferior à 90 dias.

Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundo de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

Propriedades para investimento

Direito de Superfície

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento classificadas como direito de superfície são amortizadas ao longo do prazo contratual do direito do uso de superfície.

Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores de realização e/ ou exigibilidades, incluindo os rendimentos e encargos incorridos até a data do balanço, calculados “pro rata dia”, e quando aplicável, o efeito dos ajustes para reduzir o custo de ativos ao seu valor de mercado ou de realização, os saldos realizáveis e exigíveis em até 12 meses são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente.

Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em ata de assembleia de cotistas.

Classificação dos instrumentos financeiros

- **Data do reconhecimento**

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

- **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros**

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

- **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

  - **Ativo financeiro para negociação (mensurado 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.

  - **Investimento mantido até o vencimento**

    Essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a 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.

Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das

condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

Composição da carteira:

Disponibilidades	31/12/2025 Saldo contábil	31/12/2024 Saldo contábil
Conta corrente - Itaú	2	35
Cotas de fundo de renda fixa	46	9
Total	**48**	**44**

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano Referenciado DI Longo Prazo, CNPJ: 43.690.520/0001-86, administrado por BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., CNPJ da administradora: 13.486.793/0001-42, foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 01 de fevereiro de 2022. Destina-se a investidores em geral e recebe recursos de aplicações em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente. A política de investimento detalhada é buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente. As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 30 de abril de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 18 de julho de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas R$ 4 com aplicações em renda fixa, (em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no valor de R$ 1).

5. Contas a receber

Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025 os valores que compõem a rubrica “contas a receber” R$ 760 (R$ 760 em 31 de dezembro de 2024), compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

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

Prazo	31/12/2025
A vencer	760
	760

Prazo	31/12/2024
A vencer	760

	760

6. Propriedades para investimento

Descrição do imóvel

Galpão – localizado na Tuffi Rassi, 50, Jardim Iara - Ribeirão Preto – SP – CEP 14.093-170, com área construída de 36.773,03 m², conforme matrícula 163.415 do 2º Oficial de Registro de Imóvel de Ribeirão Preto.

O Fundo adquiriu o direito real de superfície sobre a Área da Superfície, e com fundamento no art. 1.369 e seguintes do Código Civil, da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, conforme alterada, e da legislação urbanística aplicável, onde a Classe desenvolveu na área da superfície, obras de construção de novo galpão para armazenamento de mercadorias, reformas no setor administrativo, reforma e ampliação no refeitório, construção de novos vestiários e sanitários de apoio, adequação da entrada existente, perfazendo um total de área construída e existente de 36.773,03 m², que são instalações do centro de distribuição ("expansão e reforma" e em conjunto com o centro de distribuição existente, "Empreendimento Ribeirão Preto"), alugado por meio do "instrumento particular de contrato de locação na modalidade "*buit-to-suit*" e outras avenças" ("BTS Ribeirão Preto"), ao custo total de R$ 40.611 e vigorará pelo prazo suficiente para a construção e locação do Empreendimento Ribeirão Preto.

O quadro abaixo apresenta a avaliação dos imóveis:

DISCRIMINAÇÕES DOS IMÓVEIS	31/12/2024	Amortização	31/12/2025
Superfície Ribeirão Preto	18.503	(8.395)	10.108
Total	**18.503**	**(8.395)**	**10.108**

DISCRIMINAÇÕES DOS IMÓVEIS	31/12/2023	Amortização	31/12/2024
Superfície Ribeirão Preto	24.169	(5.666)	18.503
Total	**24.169**	**(5.666)**	**18.503**

7. Receitas de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2025, compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota nº 6 no valor de R$ 10.600 (R$ 10.107 em 31 de dezembro de 2024). As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

8. Adiantamento de aluguéis

O Fundo efetuou a emissão de 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, integral, representativa da totalidade dos créditos imobiliários Ribeirão Preto. O valor da cessão é de R$ 43.800, correspondente aos direitos creditórios, lastreados conforme instrumento particular de contrato de locação na modalidade "*build-to-suit*" por meio do qual o Fundo se comprometeu a realizar a expansão e reforma e alugar o imóvel Ribeirão Preto ao Magazine Luiza.

O valor das obrigações por securitizações dos recebíveis são atualizados mensalmente com base na variação acumulada do IPCA/IBGE ou índice que venha a substituí-lo, acrescidos de juros remuneratórios de 7,40% ao ano, calculada conforme termo de securitização. O vencimento da operação dar-se-á em 12 de novembro de 2026.

Os custos e despesas decorrentes da operação de securitização, inclusive os custos enquanto durante todo o período em que os certificados de recebíveis imobiliários permanecerem em circulação, que incluem todas as despesas para emissão, custos de registros de contratos e garantias nos registros de imóveis, são de expensas do Fundo. Os gastos incorridos na estruturação da CCI em 31 de dezembro de 2025 montam R$ 111 (R$ 239 em 31 de dezembro de 2024) e estão sendo amortizados linearmente pelo prazo da emissão do ativo objeto.

O total em 31 de dezembro de 2025 é de R$ 9.570 referente obrigações por securitizações de recebíveis (R$ 9.760 em 31 de dezembro de 2024).

A totalidade dos aluguéis mensais e sucessivos do imóvel Ribeirão Preto devidos durante o prazo de locação Ribeirão Preto, vencendo o primeiro aluguel em 05 de dezembro de 2014 e o último em 09 de novembro de 2026, totalizando 144 parcelas.

9. Gerenciamento de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Destacamos abaixo os principais riscos:

Risco de conflito de interesses: A instituição administradora está autorizada a (i) adquirir ativos de investimento administrados pela própria instituição administradora, desde que sejam respeitados os limites da legislação em vigor; e (ii) realizar a distribuição de cotas do Fundo e/ou contratar instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da instituição administradora para realizar a distribuição de cotas do Fundo, bem como e/ou para a prestação dos serviços de gestão da carteira, escrituração de cotas e/ou custódia dos ativos de investimento. As situações descritas nos subitens “i” e “ii” poderão ensejar uma situação de conflito de interesses.

Riscos relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações, cessões de superfície, aquisição e/ou alienação dos ativos alvos.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, cessionários e/ou adquirentes dos ativos alvos, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de investimento.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos alvos. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados integralmente nos ativos de investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no fundo não contam com garantia da instituição administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Risco de desapropriação: Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos alvos objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de ativos alvo e ativos de investimento, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento.

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

Risco institucional: A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do plano real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o país de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos governos federal, estaduais e municipais.

Riscos macroeconômicos gerais: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Considerando que a aquisição das cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

Riscos do prazo: Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

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

Riscos de crédito: Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação, cessão de superfície e/ou alienação dos ativos alvos do Fundo a terceiros. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte das respectivas contrapartes de tais operações.

Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos ativos-alvos: Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos ativos-alvos, poderá ser realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

Risco em função da dispensa de registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de atraso e interrupção na construção de empreendimentos: Em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos para conclusão da obra, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e consequente rentabilidade do Fundo. O construtor dos empreendimentos pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos do Fundo.

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

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

10. Patrimônio líquido

O Patrimônio líquido do fundo em 31 de dezembro de 2025 está dividido por 1.426,294890 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.007,062256, portanto, totalizando o valor de R$ 1.436 (em 31 de dezembro 2024, 1.246,294890 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.306,268687, portanto, totalizando o valor de R$ 1.628).

11. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a rentabilidade do Fundo (apurada considerando-se o lucro(prejuízo) líquido do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi negativa em 8,41% (em 31 de dezembro de 2024 foi positiva 34,48%).

12. Emissão, subscrição, integralização, resgate, taxas de ingresso e saída

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

O Fundo somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, que define, inclusive, os termos e condições de dessas emissões.

Subscrição e Integralização

O montante total da 1ª emissão de cotas do Fundo será de até R$ 10.000, divididos em 10.000 cotas no valor inicial de R$ 1 cada uma, na data de emissão. Será admitida a subscrição parcial das cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R$ 1.000 sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

A assembleia geral de cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento das cotas não colocadas, observadas as disposições da resolução CVM 160 ou da resolução CVM 175, conforme o caso.

Caso a assembleia geral de cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pela Classe acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve integralização de 180,000000 cotas, representado por R$ 180 (180,000000 cotas, representado por R$ 180 em 31 de dezembro de 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve desembolso com colocação de cotas no montante de R$ 0 (em 31 de dezembro de 2024 – R$ 3).

Resgate

Não há resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

Taxa de ingresso e saída

Não são cobradas taxa de ingresso e/ ou taxa de saída no Fundo.

13. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo paga à instituição administradora uma taxa de administração, equivalente a 0,28% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, à base de 1/252, sendo devido o primeiro pagamento no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas os demais no 2º (segundo) dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$ 7, com vencimento da primeira parcela, tão somente quando da integralização de cotas do Fundo, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de novembro de 2015, pela variação positiva do IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecida despesa de taxa de administração no valor de R$ 149 (R$ 142 em 31 de dezembro de 2024) contabilizado na rubrica de taxa de administração.

14. Despesas administrativas

Os encargos debitados do Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	31/12/2025		31/12/2024	
Encargos debitados do Fundo	**Contábil**	**Percentual**	**Contábil**	**Percentual**
Despesas de juros por obrigações de captação de recebíveis	(128)	(2,31%)	(129)	(2,94%)
Despesa sobre obrigações de imóveis	(2.276)	(40,99%)	(3.073)	(70,00%)
Despesa de consultoria e assessoria	(11)	(0,20%)	(5)	(0,11%)
Despesas de auditoria e custodia	(16)	(0,29%)	(20)	(0,46%)
Taxa de administração e gestão	(149)	(2,68%)	(142)	(3,23%)
Despesas com advogados	-	-	(7)	(0,16%)
Taxa de fiscalização da CVM	-	-	(2)	(0,05%)
Outras despesas operacionais	(1)	(0,02%)	-	-
	(2.581)	**(46,48%)**	**(3.378)**	**(76,95%)**

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido médio mensal do Fundo é de R$ 5.553 (R$ 4.390 em 31 de dezembro de 2024).

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, artigo 40 da IN 1.585.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

16. Distribuição de rendimento

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação, até o 10º dia útil de cada mês, aos cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Resultado do exercício	(372)	1.064
Amortizações de direitos de superfície	8.395	5.665
Ajuste de distribuição juros e atualização monetária com captação de recursos	(2.279)	-
Outros	6	9
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**5.750**	**6.738**
Rendimentos retidos no exercício	**(5.750)**	**(6.738)**
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**di**	**-**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve distribuição de rendimentos aos cotistas, pois os ganhos oriundos de aluguéis são repassados para o cumprimento da obrigação por adiantamento dos aluguéis.

17. Demandas judiciais

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

18. Deliberações em assembleias

Em 28 de abril de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. aprovação da 3ª emissão de cotas subordinadas do Fundo com as seguintes características:
   a) a 3ª emissão será destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo.
   b) a 3ª emissão não estará sujeita a regulamentação, nos termos do artigo 8º, II da Resolução CVM n° 160, de 13 de julho de 2022;
   c) considerando que a 3ª emissão será realizada de forma não regulamentada, destinada aos cotistas do Fundo, não haverá distribuidor envolvido nesta emissão;
   d) valor máximo: R$ 60;
   e) valor mínimo: R$ 10;
   f) valor unitário de emissão das cotas: R$1;
   g) valor unitário de integralização das cotas: R$1;
   h) quantidade de cotas: 60.000;
   i) a integralização de cotas do Fundo poderá ocorrer à vista, no ato da subscrição, ou mediante chamada de capital, nos termos dos compromissos de investimento assinados pelos cotistas;
   j) os custos da oferta, se houverem, serão arcados pelo Fundo;
   k) o prazo máximo para a subscrição das cotas do Fundo é de 180 dias da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, devendo ser cancelado pelo administrador possível saldo não subscrito pelos cotistas; e
   l) serão conferidas às cotas a serem emitidas, os mesmos direitos das demais cotas da classe correspondente emitidas pelo Fundo.

Em 14 de maio de 2025, por meio da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Em 11 de agosto de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de cotista, foi aprovado o ato de não pagamento dos dividendos do Fundo referente a obrigação de distribuição de 95% dos lucros auferidos no período compreendido entre 01 de janeiro de 2025 a 30 de junho de 2025, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/nº 1/2014.

Em 25 de agosto de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. aprovação do ato de não pagamento dos dividendos do Fundo referente a obrigação de distribuição de 95% dos lucros auferidos no período compreendido entre 01 de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024, nos termos do Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/n°1/2014; e
ii. aprovação do ato de não pagamento dos dividendos do Fundo referente a obrigação de distribuição de 95% dos lucros auferidos no período compreendido entre 01 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/n°1/2014.

19. Partes relacionadas

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

O Fundo possui aplicações financeiras em cotas de fundos de investimentos administrados pela administradora BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme discriminado na Nota Explicativa nº 4, e taxa de administração apresentada no quadro a seguir:

			Saldo em	
Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	149	142

			Saldo em	
Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	13	12

20. Custodia de títulos e valores mobiliários

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

21. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do sistema de envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com as instruções da CVM e com o regulamento do Fundo.

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde os auditores não devem auditar os seus próprios trabalhos, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

23. Outras Informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 555/14. Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo já estava adaptada a resolução CVM n° 175, conforme regulamento vigente desde 17 de dezembro de 2024.

24. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

Diretor e contador

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

****
* * *