Great Place To Work.
Certificada
Nov/2023 – Nov/2024
BRASIL

Recertificação ISO 27001 27701 2024

RSM

Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 34.895.711/0001-93

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

RT 080/2026

Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração da posição financeira. 5
Demonstração do resultado 6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 7
Demonstração dos fluxos de caixa 8
Notas explicativas às demonstrações financeiras 9

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos
Cotistas e Administrador do
Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, que compreendem a demonstração da posição financeira 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 **Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 e sua Administradora, 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.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 19 às demonstrações financeiras, que descreve que, em 27 de janeiro de 2025, foi aprovada a liquidação antecipada e o encerramento do Fundo, com plano de liquidação baseado na alienação dos ativos imobiliários integrantes de sua carteira. Conforme divulgado na referida nota, em assembleia realizada em 05 de dezembro de 2025 foi aprovada a prorrogação do prazo para conclusão desse processo até 30 de junho de 2026. Esses eventos e condições, juntamente com outros descritos na nota explicativa, indicam a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida relevante quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuia registrados ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R$ 8.869, correspondente a 90,71% do seu patrimônio líquido. Esses Ativos são mensurados ao valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira elaborado por avaliador independente. O determinação do valor justo envolve o uso de premissas relevantes e julgamentos significativos. Considerando a relevância desses ativos em relação ao patrimonio liquido do Fundo, bem como o grau de julgamento envolvido em sua mensuração, consideramos esse assunto como um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre as propriedades para investimento incluíram, mas não foram limitados a:

- Entendimento das políticas e metodologias utilizadas pela Administradora do Fundo;
- Análise das propriedades para investimentos por meio do confronto com informações externas utilizadas pela Administradora, entre outros: i) conciliação contábil; e ii) análise da matrícula dos imóveis;
- Com o apoio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e das premissas utilizados na elaboração dos laudos de avaliação, incluindo, entre outros: (i) a análise das principais premissas e dos julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (ii) a avaliação da consistência dos resultados das projeções utilizadas;
- Verificação da adequação dos cálculos matemáticos constantes dos laudos de avaliação;
- Avaliação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotadas pela Administradora do Fundo para apuração e registro destas propriedades são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório datado de 28 de março de 2025, em modificação de opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável, dentro das prerrogativas previstas na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha 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 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 administração.

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

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

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2026.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9



Josias Pereira Cardoso

Contador – CRC-RJ – 115.515/O-1

Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Civitas - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 34.895.711/0001-93
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	**5**				
Disponibilidades		102	1,04%	312	2,44%
Cotas de fundo de renda fixa		295	3,02%	511	4,00%
		397	**4,06%**	**823**	**6,44%**
Direitos a receber					
Vendas de empreendimentos imobiliários a receber	**6**	590	6,03%	712	5,57%
		590	**6,03%**	**712**	**5,57%**
Não Circulante					
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		1.439	14,72%	1.439	11,26%
Imóveis em construção		4.721	48,28%	7.170	56,10%
Ajuste de avaliação ao valor justo		2.709	27,71%	2.708	21,19%
	7.2	**8.869**	**90,71%**	**11.317**	**88,55%**
Total do ativo		**9.856**	**100,80%**	**12.852**	**100,56%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**16**	54	0,55%	51	0,40%
Auditoria e custódia		24	0,25%	20	0,16%
		78	**0,80%**	**71**	**0,56%**
Total do passivo		**78**	**0,80%**	**71**	**0,56%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		25.237	258,10%	25.007	195,66%
Amortização de cotas	**10.4**	(13.355)	(136,58%)	(11.605)	(90,80%)
Gastos com colocação de cotas	**10.3**	(1)	(0,01%)	(1)	(0,01%)
Distribuição de rendimentos a cotistas	**9**	(250)	(2,56%)	(250)	(1,96%)
Prejuízos acumulados		(1.853)	(18,95%)	(370)	(2,89%)
Total do patrimônio líquido	**10**	**9.778**	**100,00%**	**12.781**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**9.856**	**100,80%**	**12.852**	**100,56%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Civitas - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 34.895.711/0001-93
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para investimento			
Resultado nas negociações com imóveis	**6**	(102)	(437)
Despesa de comissão propriedades para investimentos vendidas		(27)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.1**	2	99
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**12**	(349)	(22)
Despesas de tributos municipais e federais	**12**	(87)	(58)
Despesas de condomínio	**12**	(164)	(206)
		(727)	**(624)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**(727)**	**(624)**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	59	200
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**12**	(13)	(118)
		46	**82**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	**12**	(96)	(184)
Taxa de administração e gestão	**8, 12 e 16**	(645)	(615)
Despesa de honorário advocatícios	**12**	(2)	(7)
Despesas de auditoria e custódia	**12**	(26)	(3)
Taxa de fiscalização da CVM	**12**	(7)	(8)
Despesas de emolumentos e cartórios	**12**	-	(1)
Outras receitas (despesas) operacionais	**12**	(26)	(7)
		(802)	**(825)**
Prejuízo do exercício		**(1.483)**	**(1.367)**
Quantidade de cotas em circulação		**21.663**	**21.433**
Prejuízo por cota - R$		**(68,46)**	**(63,78)**
Valor patrimonial da cota - R$		**451,36**	**596,32**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Civitas - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 34.895.711/0001-93
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Reservas de lucros (Prejuizos acumulados)	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**25.007**	**(1)**	**(10.850)**	**(250)**	**997**	**14.903**
Amortização de cotas	**10.4**	-	-	(755)	-	-	(755)
Prejuizo do exercício		-	-	-	-	(1.367)	(1.367)
Em 31 de dezembro de 2024		**25.007**	**(1)**	**(11.605)**	**(250)**	**(370)**	**12.781**
Cotas de investimentos integralizadas	**10.2**	230	-		-	-	230
Amortização de cotas	**10.4**	-	-	(1.750)	-	-	(1.750)
Prejuizo do exercício		-	-	-	-	(1.483)	(1.483)
Em 31 de dezembro de 2025		**25.237**	**(1)**	**(13.355)**	**(250)**	**(1.853)**	**9.778**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Civitas - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 34.895.711/0001-93
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	59	200
Pagamento de tributos municipais e federais	(87)	(58)
Pagamento de despesas de consultoria	(96)	(31)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(22)	(18)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(642)	(613)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(7)	(8)
Pagamentos de manutenções e conservações propriedade de investimento	(349)	(22)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	-	(1)
Pagamento de despesas de condomínio	(164)	(206)
Pagamento de despesas de comissões	(27)	
Pagamento de advogados	(2)	(7)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(13)	(118)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(26)	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.376)**	**(885)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento por vendas de imóveis para renda	2.470	776
Caixa líquido das atividades de investimento	**2.470**	**776**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	230	-
Amortização de cotas	(1.750)	(755)
Rendimentos pagos	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(1.520)**	**(755)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(426)**	**(864)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**823**	**1.687**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**397**	**823**
Reconciliação do prejuízo com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Prejuízos dos exercícios	**(1.483)**	**(1.367)**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(2)	(99)
Resultado nas negociações com imóveis	102	437
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	-	157
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	7	(13)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.376)**	**(885)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Fundo Civitas – Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Civitas - Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/22 e pela Resolução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 10 de setembro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 29 de novembro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos ativos imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido no regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

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.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo se destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor.

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. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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.

A moeda funcional do Fundo é o Real, as demonstrações financeiras vem sendo apresentadas em milhares de Reais.

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

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1. Classificação dos 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, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

- Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

- Cotas de fundos de investimento em renda fica: As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.

- Direitos a receber sobre vendas de propriedades de investimentos: representam o saldo a receber das vendas provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

Provisões e contas a pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no regulamento ou acordos contratuais do Fundo e que possuem saldo a pagar em 31 de dezembro de 2025

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

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.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, 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 formalmente 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, 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. Apuração de resultado

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 com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior à 90 dias.

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 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 7.

3.8. Resultado por cota

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

3.9. 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.

4. Riscos associados ao Fundo

Não obstante a diligência da administradora, do gestor e do consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora, do gestor e o consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos descritos no regulamento do Fundo.

Destacamos abaixo os principais riscos:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. 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 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco do Fundo ser genérico – O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Risco tributário – A lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. 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% (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 (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% (vinte por cento). 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% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação – Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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.

Risco regulatório – 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.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral – Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. a impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

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

Riscos ambientais – Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores e compradores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas. Ademais, os vendedores dos imóveis, assim como os antecessores na propriedade, os desenvolvedores de empreendimentos e/ou eventuais garantidores das operações de venda e compra, podem ter outros credores que questionem ainda, as próprias operações de venda para o Fundo, pedindo sua anulação ou a falência dessas pessoas visando a satisfação de seus créditos, o que pode gerar o inadimplemento das obrigações pactuadas com o Fundo.

Risco de exposição associados à venda de imóveis e liquidez da carteira do Fundo – A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas.

A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço, podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH – O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que não esteja aplicada em ativos imobiliários, em outros ativos, que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI e das LH. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

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 relativo aos rendimentos objetivados pelo Fundo para as cotas seniores e cotas mezanino – As cotas seniores e as cotas mezanino estão sujeitas a riscos relacionados aos parâmetros utilizados pelo Fundo para cálculo dos rendimentos de cada classe de cotas, dado que (i) não existe nenhuma garantia de que tais remunerações serão alcançadas e (ii) a remuneração dos cotistas depende principalmente da venda dos imóveis-alvo, da adimplência dos respectivos adquirentes e do repasse de financiamento, entre outros fatores de riscos relacionados, e, por consequência, do recebimento de dividendos e outros recursos, bem como da disponibilidade financeira do Fundo, o que poderá frustrar a expectativa de rentabilidade dos investidores, observada a preferência no recebimento de tais recursos pelos titulares de cotas seniores.

Risco de subordinação – Tendo em vista a preferência das cotas seniores no recebimento dos pagamentos de amortização e rendimentos do Fundo, em relação às cotas mezanino e às cotas subordinadas, bem como a preferência das cotas mezanino, no recebimento dos pagamentos de amortização e rendimentos do Fundo, em relação às cotas subordinadas, (i) o pagamento integral do capital investido e dos rendimentos das cotas mezanino está sujeito ao recebimento, pelo Fundo, de recursos suficientes para a amortização integral das cotas seniores e o pagamento de rendimentos calculados conforme o parâmetro de cálculo cotas seniores, e (ii) o pagamento integral do capital investido e dos rendimentos das cotas subordinadas está sujeito ao recebimento, pelo Fundo, de recursos suficientes para a amortização integral das cotas seniores e das cotas mezanino, bem como o pagamento de rendimentos calculados conforme o parâmetro de cálculo cotas seniores e o parâmetro de cálculo cotas mezanino.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo da conta "Disponibilidades" (Banco conta movimento) está representado por depósitos à vista depositados em contas correntes na BRL Trust DTVM S.A. e Itaú Unibanco S.A no montate de R$ 102 (R$ 312 em 2024).
As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2025	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
FI BRL Referenciado DI	BRL Trust	295	3,02%

31 de dezembro de 2024	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
FI BRL Referenciado DI	BRL Trust	511	4,00%

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo tem como objetivo buscar e acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (CDI), de forma que no mínimo 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados direta ou indiretamente, a esse parâmetro. O pagamento do resgate de cotas do fundo é efetivado na data de solicitação do resgate de cotas. As cotas do fundo não estão sujeitas a prazo de carência para efeito de resgate.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R$ 59 (R$ 200 em 2024), registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa".

6. Direitos a receber sobre vendas de propriedades de investimentos

O saldo apresentado em outros valores a receber em 31 de dezembro de 2025 no montante de R$ 590 (R$ 712 em 2024) refere-se a venda dos imóveis.

O Fundo reconheceu um prejuízo de vendas de imóveis em 31 de dezembro de 2025 no montante de R$ 102 (prejuízo de 437 em 2024).

7. Propriedades para investimento

7.1. Descrição dos imóveis

Alphaville Castello

Loteamento comercialmente identificado como Alphaville Dom Pedro II, tendo todos os lotes registrados no Oficial de Registro de Imóveis de Itú - SP.

Em 31 de dezembro de 2025

Descrições dos lotes	Endereço	Área total
A05	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	683,30
A06	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	900,19
H13	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	696,75
J01	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	730,81
K12	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	544,34
K18	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	442,94
L12	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	600,00

Em 31 de dezembro de 2024

Descrições dos lotes	Endereço	Área total
A05	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	683,30
A06	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	900,19
H12	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	625,38
H13	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	696,75
J01	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	730,81
J13	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	655,30
K12	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	544,34
K18	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	442,94
L11	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	600,00
L12	Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP	600,00

Alphaville Nova Esplanada III

Loteamento comercialmente identificado como Alphaville Dom Pedro II, tendo todos os lotes registrados na 1º Circunscrição Imobiliária de Votorantim.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, todos imóveis relativos ao empreendimento Alphaville Nova Esplanada III foram vendidos.

Alphaville Nova Esplanada IV

Loteamento comercialmente identificado como Condomínio Alphaville Nova Esplanada IV, tendo todos os lotes registrados no Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim - SP.

Em 31 de dezembro de 2025

Descrições dos lotes	Endereço	Área total
D401	Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP	572,86
S409	Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP	521,03

Em 31 de dezembro de 2024

Descrições dos lotes	Endereço	Área total
D401	Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP	572,86
S409	Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP	521,03

Movimentações ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Descrição dos imóveis	Valor de mercado em 31/12/2024	Custos de aquisição / incrementais	Ajuste ao valor justo	Venda de imóveis	Valor de mercado em 31/12/2025
Alphaville Castello	7.170	-	(243)	(2.450)	4.477
Alphaville Nova Esplanada	4.147	-	245	-	4.392
Total	**11.317**	**-**	**2**	**(2.450)**	**8.869**

Em 29 de julho de 2025, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Lotes do lote n°13 localizado na quadra J, parte integrante do loteamento Aphaville Itu. O preço total da venda foi de R$ 450, a ser recebido R$ 45 no ato da assinatura do contrato é a segunda parcela a ser paga no valor de RS 405, em até 30 dias corrido após assinatura do contrato. A operação resultou em um ganho para o Fundo de R$ 58, registrado no resultado na rubrica “Resultado nas negociações com imóveis”.

Em 07 de novembro de 2025, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Lotes com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, por meio do qual foi realizada a venda do lote nº 11 da Quadra L do Loteamento Alphaville Itu. O preço total de venda foi de R$ 1.484, a ser recebido em 7 parcelas, sendo a primeira no valor de R$ 884, no ato da assinatura do contrato, e as demais no valor de R$ 100 cada. A operação resultou em uma perda para o Fundo de R$ 225, registrado no resultado na rubrica “Resultado nas negociações com imóveis”

Em 12 de dezembro de 2025, por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, o Fundo alienou o imóvel correspondente ao lote nº 12, localizado na Quadra H do Loteamento Alphaville Itu. O preço total de venda foi de R$ 414, a ser recebido em 2 parcelas, sendo a primeira no valor de R$ 224, paga na data de assinatura do contrato, e a segunda no valor de R$ 190, com vencimento em 20/01/2026. A operação resultou em um ganho para o Fundo de R$ 65, registrado no resultado na rubrica “Resultado nas negociações com imóveis”.

Descrição dos imóveis	Valor de mercado em 31/12/2023	Custos de aquisição / incrementais	Ajuste ao valor justo	Venda de imóveis	Valor de mercado em 31/12/2024
Alphaville Castello	7.191	-	207	(228)	7.170
Alphaville Nova Esplanada	5.787	-	(108)	(1.532)	4.147
Total	**12.978**	**-**	**99**	**(1.760)**	**11.317**

7.2. Determinação do valor justo dos imóveis

As propriedades para investimento foram avaliadas pela Dexter Engenharia, que emitiu laudos de avaliação com data-base em dezembro de 2025, aprovadas pelo administrador. Os especialistas da Dexter contratados possuem equipe técnica qualificada com experiência no setor imobiliário, sendo responsáveis por realizar diversas avaliações de empreendimentos corporativos.

Em 31 de dezembro de 2025, os métodos utilizados para a avaliação dos valores econômicos dos empreendimentos foram pelo método comparativo direto de dados de mercado para os terrenos, onde o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e o método da quantificação de custos, que é utilizado para determinar o custo de reedição de edificações, para os imóveis que estão em fase de construção.

8. Encargos e taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos ativos, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo paga ao administrador uma taxa de administração, equivalente a 2% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 40, valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

As remunerações são provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º dia útil do mês subsequente.

Após atingido o limite de amortizações cotas mezanino será devida ao gestor, adicionalmente, pelo Fundo, uma remuneração correspondente a 20% de toda distribuição de rendimentos ou amortização devida aos titulares de cotas mezanino, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente para o gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, independentemente da taxa de administração. Caso a taxa de performance apurada seja negativa, esta deverá ser apropriada de maneira a compensar taxas de performance positivas.
Sendo que para fins do cálculo do valor de taxa de performance, deve ser elaborado laudo de avaliação especificamente para esse fim por uma das empresas de avaliação, o qual deverá determinar o valor de mercado dos ativos imobiliários que, somado ao valor de mercado dos outros ativos do fundo, subtraído de todos os passivos do Fundo na mesma data, será considerado como o patrimônio líquido do fundo do Fundo. Ou seja, será realizado uma avaliação do valor dos ativos que integram o patrimônio do Fundo e simulada a sua divisão entre os cotistas, observada a seguinte ordem:

(i) Rendimentos cotas seniores (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
(ii) Amortização cotas seniores (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
(iii) Rendimentos cotas mezanino (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
(iv) Amortização cotas mezanino (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
(v) Taxa de performance.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída na sua primeira emissão de cotas, contudo, o ato que aprovar uma nova emissão poderá aprovar a cobrança de uma taxa de ingresso

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 as despesas com taxa de administração e gestão foram de R$ 645 (R$ 615 em 2024).
Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve despesa com taxa de performance.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

Rendimentos	**2025**	**2024**
Prejuízo do exercício	(1.483)	(1.367)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(2)	(99)
Resultados nas vendas de imóveis não reconhecidos no caixa	92	-
Receitas (despesas) operacionais não reconhecidos no caixa	(5)	(13)
Lucro (prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(1.398)**	**(1.479)**
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	-	-
(-) Parcela dos rendimentos mantidos para distribuição	**-**	**-**
Rendimentos apropriados	**-**	**-**
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**-**	**-**
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-	-

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não realizou a distribuição de rendimentos, em função de não ter auferido lucro no regime de caixa.

10. Patrimônio líquido

10.1. Emissão de cotas

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 500.000.

Na hipótese de emissão de novas cotas no paragrafo acima, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado incluindo a taxa de distribuição, se houver, e terá como base (i) o valor de mercado, ou uma média do valor de mercado em relação a um determinado período, das cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor; ou (ii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor.

A assembleia geral de cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável, sendo que a assembleia geral de cotistas poderá deliberar que não haverá direito de preferência para a subscrição de cotas da respectiva nova emissão.

O patrimônio do Fundo está dividido em três (03) subclasses de cotas, conforme apresentado na tabela a seguir:

	31/12/2025		
Subclasse de cotas	**Quantidades**	**Valor unitário**	**Patrimônio líquido**
Sênior	6.367,73	103,05	656
Mezanino	9.814,07	929,43	9.122
Subordinada júnior	5.481,21	0,0000	-
Total	**21.663,01**		**9.778**

	31/12/2024		
Subclasse de cotas	**Quantidades**	**Valor unitário**	**Patrimônio líquido**
Sênior	6.367,73	347,48	2.213
Mezanino	9.814,07	3.139,56	10.568
Subordinada júnior	5.251,21	0,0000	-
Total	**21.433,01**		**12.781**

10.2. Integralização de cotas

Na integralização de cotas do Fundo devem ser utilizados os seguintes critérios: (i) para as subclasse subordinada júnior, o valor da cota será calculado utilizando por base o valor da primeira subclasse subordinada júnior integralizada no Fundo, ou seja, R$1 (mil reais), devidamente corrigido até a data da integralização, por IGP-M + 13% ao ano. (ii) para as subclasse subordinada mezanino e para as cotas sêniores, a integralização deverá observar o valor da cota em vigor no dia útil anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram integralizadas 230 cotas subordinadas júnior, no valor de R$ 230.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve integralização de cotas.

10.3. Gastos com colocação de cotas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve gastos com colocação de cotas.

10.4. Amortização e resgates de cotas

Se o patrimônio do Fundo permitir e observada a ordem de alocação de recursos, em cada data de pagamento de amortização, será realizada a amortização cotas seniores, mezanino e da amortização extraordinária, em moeda corrente nacional.
As cotas subordinadas júnior somente poderão ser integralmente amortizadas após a amortização integral das cotas seniores e das cotas mezanino.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve amortização no montante de R$ 1.750 cotas sênior. (No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve amortização no montante de R$ 297 cotas sênior e R$ 458 de cotas mezanino).

10.5. Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

11. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2025 a rentabilidade apurada (considerando-se o resultado líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi negativo em 12,33% (negativo em 9,66% em 2024).

12. Encargos debitados ao Fundo

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

	31/12/2025	% PL Médio	31/12/2024	% PL Médio
Despesas de condomínio	(164)	(1,45%)	(206)	(1,54%)
Despesas de manutenção e conservação de imóveis	(349)	(3,08%)	(22)	(0,16%)
Despesas de tributos municipais e federais	(87)	(0,77%)	(58)	(0,43%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(13)	(0,11%)	(118)	(0,88%)
Despesa de honorários advocatícios	(2)	(0,02%)	(7)	(0,05%)
Despesas de auditoria e custódia	(26)	(0,23%)	(3)	(0,02%)
Despesa de consultoria	(96)	(0,85%)	(184)	(1,37%)
Despesas de emolumentos e cartórios	-	0,00%	(1)	(0,01%)
Taxa de administração e gestão	(645)	(5,68%)	(615)	(4,58%)
Taxa de fiscalização da CVM	(7)	(0,06%)	(8)	(0,06%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(26)	(0,23%)	(7)	(0,05%)
Total	**(1.415)**	**(12,48 %)**	**(1.229)**	**(9,16%)**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R$ 11.349 (R$ 13.569 em 2024).

13. Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a referida instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art.36 da Instrução Normativa RFB n° 1.585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou 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 exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015.

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.

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, são prestados pela própria Administradora.

16. Partes relacionadas

As transações ocorridas nos exercícios com partes relacionadas, conforme CPC 05, estão abaixo detalhadas:

Ativo	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Disponibilidades	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1	312

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	242	231
Despesa de gestão	Jera Capital Gestão de Recursos	Gestor	403	384
Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	20	19
Despesa de gestão	Jera Capital Gestão de Recursos	Gestor	34	32

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	295	-	295
Propriedades para investimentos	-	-	8.869	8.869
Total do ativo	**-**	**295**	**8.869**	**9.164**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	511	-	511
Propriedades para investimentos	-	-	11.317	11.317
Total do ativo	**-**	**511**	**11.317**	**11.828**

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 8 Propriedades para investimento.

18. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

19. Alterações estatuárias

Em 27 de janeiro de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal, foram aprovados os seguintes assuntos:

(i) a liquidação antecipada e encerramento do Fundo, no prazo máximo de até a data de 27 de janeiro de 2026, tendo como plano de liquidação a venda dos ativos imobiliários constantes da carteira do Fundo, mediante a contratação da empresa Al Empreendimentos S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 00.446.918/0001-69, e, consequente resgate total das cotas, em moeda corrente nacional e/ou entrega de possíveis ativos não comercializados até o término do prazo máximo de liquidação;
(ii) autorizar da 3ª emissão de cotas do Fundo; e
(iii) autorizar a administradora a tomar quaisquer providências que se façam necessárias para o cumprimento das deliberações ora aprovadas.

Em 17 de fevereiro de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal, foi aprovada a amortização parcial das cotas seniores, no montante bruto de R$ 600, com a subsequente versão deste montante ao cotista do Fundo, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo.

Em 02 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento, resolvem alterar o regulamento do Fundo para promover as alterações necessárias à adaptação a Resolução 175 RCVM, atendendo as obrigações regulamentares obrigatórias e legislações aplicáveis, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral, conforme autorizado pela mesma regulamentação.

Em 22 de agosto de 2025, por meio da Termo de apuração da consulta formal aos cotistas, foi aprovada a apresentação das demonstrações financeiras do Fundo relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e de 31 de dezembro de 2024.
Em 21 de outubro de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento, foi deliberado ajustar o artigo 5.1 do regulamento do Fundo.

Em 05 de dezembro de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

(i) autorizar a amortização parcial da classe sénior, no montante bruto de R$ 1.150, com a subsequente versão deste montante ao cotista do Fundo, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo, mediante disponibilidade de caixa do Fundo, os quais serão creditados aos cotistas no dia 09 de dezembro de 2025; e
(ii) autorizar a prorrogação do prazo para a liquidação antecipada e encerramento do Fundo até a data limite de 30 de junho de 2026.

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora, no exercício, contratou a RSM ACAL Auditores Independentes S/S somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21. Outros assuntos

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 472/08. O Fundo foi adpatado a resolução CVM 175 em 02 de junho de 2025.

22. Eventos subsequentes

Em 06 de fevereiro de 2026, o Fundo, por meio de Assembleia Geral, aprovou junto aos cotistas a realização de uma amortização no montante bruto de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), cujo crédito será efetuado aos cotistas em 10 de fevereiro de 2026.

23. Diretor e contador

Roger Vicente Lima	**Luiz Carlos Nimi**
Contador CRC-1SP34252-2	Diretor Responsável

****