INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII-RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 15.463.207/0001-70)

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercicio findo em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Demonstração do Balanço Patrimonial	7
Demonstrações do Resultado	8
Demonstrações da Mutação do Patrimônio Líquido	9
Demonstrações do Fluxo de Caixa – método direto	10
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas do
Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário – FII - Responsabilidade Limitada
(Administrado por Banco Fator S.A)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário – FII - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis 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 Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário – FII - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria ("PAA") 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.

Mensuração do Valor Justo da Propriedade para investimento

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme nota explicativa n°7, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurados pelo seu valor justo no montante de R$ 843.700 mil, o equivalente a 100,95% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria, entre outros, contemplaram: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) exame da existência do imóvel por meio da análise da matrícula e verificação do fluxo de recebimentos dos aluguéis; (iii) envolvimento de especialistas em avaliação de ativos desta natureza para revisão dos laudos que suportam a mensuração a valor justo das propriedades para investimento, que realizaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos pelo método comparativo de mercado e projeções de fluxo de caixa descontado; (iv) recálculo da receita de aluguéis, através do contrato; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação da propriedade para investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

De acordo com o art. 10 da Lei n° 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do fundo devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM n° 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo fundo e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício- Circular CVM n° 1/2015.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria, entre outros, contemplaram: (i) análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM n° 1/2024; (ii) confrontamos com o saldo contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; (iii) exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do investimento em Imóveis e o resultado obtido nestes investimentos, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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.

- 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.

- 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.

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

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

São Paulo, 18 de março de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 15.463.207/0001-70)

Administrado pelo Banco Fator S.A.

(CNPJ: 33.644.196/0001-25)

Gerido pela FAR - Fator Administração de Recursos Ltda.

(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Balanço patrimonial do Exercício findo em 31 de dezembro de 2025, Período de 1º julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e Período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024 (data de transferência de Administração)

Classe Única

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL	28/06/2024	% PL
Circulante		**13.652**	**1,64**	**4.374**	**5,33**	**217**	**0,20**
Disponibilidades	3	-	-	-	-	6	0,01
Adiantamentos a fornecedores		-	-	-	-	211	0,19
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		6.133	0,74	4.374	5,33	-	-
Cotas de Fundos de Investimento	3	6.133	0,74	4.374	5,33	-	-
Contas a receber por aluguéis	6	7.519	0,90	-	-	-	-
Não circulante		**843.700**	**100,95**	**121.575**	**148,04**	**181.968**	**169,61**
Realizável a longo prazo		**843.700**	**100,95**	**121.575**	**148,04**	**181.968**	**169,61**
Valores contratuais retidos pela Securitizadora	5	-	-	-	-	69.051	64,36
Propriedade para investimento	7	843.700	100,95	121.485	147,94	112.857	105,19
Direito de uso de superfície (líquido de amortização)		-	-	-	-	112.857	105,19
Terreno		843.700	100,95	121.485	147,94	-	-
Outras contas a receber		-	-	90	0,10	60	0,06
Total do ativo		**857.352**	**102,59**	**125.949**	**153,37**	**182.185**	**169,81**

Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL	28/06/2024	% PL
Circulante		**21.438**	**2,57**	**43.782**	**53,32**	**27.909**	**26,01**
Rendimentos a distribuir		5.794	0,69	-	-	-	-
Fornecedores de serviços e contas a pagar		-	-	-	-	242	0,22
Receita de securitização de aluguéis a apropriar		-	-	-	-	27.667	25,79
Aquisição de Imóveis a Pagar	8	-	-	43.782	53,32	-	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI - dívida a pagar	25	15.644	1,87	-	-	-	-
Não circulante		**170**	**0,02**	**49**	**0,05**	**46.988**	**43,80**
Receita de securitização de aluguéis a apropriar		-	-	-	-	21.817	20,34
Provisões e contas a pagar		170	0,02	49	0,05	25.171	23,46
Taxa de administração		36	0,00	20	0,02	-	-
Taxa de gestão		74	0,01	20	0,02	-	-
Custódia		44	0,01	7	0,01	-	-
Outros		16	0,00	2	0,00	-	-
Patrimônio líquido		**835.744**	**100,00**	**82.117**	**100,00**	**107.288**	**100,00**
Cotas integralizadas		26.169	3,13	26.169	31,87	1.000	0,93
Lucros acumulados		809.575	96,87	55.948	68,13	106.288	99,07
Total do passivo		**857.352**	**102,59**	**125.949**	**153,37**	**182.185**	**169,81**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 15.463.207/0001-70)
Administrado pelo Banco Fator S.A.
(CNPJ: 33.644.196/0001-25)
Gerido pela FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Demonstração do resultado do do Exercício findo em 31 de dezembro de 2025, Período de 1º julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e Período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024 (data de transferência de Administração)

Classe Única

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composiçao do resultado do exercício/período	Nota	31/12/2025	período de 01/07/2024 a 31/12/2024	período de 01/01/2024 a 28/06/2024
Propriedades para investimento				
Receitas de aluguéis	9	91.519	81.481	26.917
Custos apropriados de direitos de uso de superfície	7	-	(25.171)	(12.492)
Receitas financeiras - Encargos por cessão de créditos		-	4.516	3.155
Despesas financeiras - Amortização de direitos de uso		-	-	(11.688)
Receitas com imóveis para renda		722.215	19.550	-
Despesas com imóveis para renda		(3.794)	-	-
Baixa do direito de uso da superfície - Inhaúma	7	-	(130.426)	-
Despesa com Projeto Pearl	25	(2.145)	-	-
Demais receitas/despesas		-	(28)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		**807.795**	**(50.078)**	**5.892**
Outros ativos financeiros		**666**	**296**	-
Receita com cotas de fundos		666	296	-
Outras despesas/receitas	16	**(2.662)**	**(558)**	**(189)**
Taxa de administração		(377)	(205)	(124)
Taxa de gestão		(691)	(35)	-
Custódia		(398)	(44)	-
Taxa de fiscalização CVM		(51)	-	(32)
Taxa cetip		(102)	-	-
Auditoria		(14)	-	(13)
Consultoria contábil/jurídica/imobiliária		(418)	(10)	(20)
Outras despesas		(611)	(264)	-
Lucro / (Prejuízo) líquido do exercício/período		**805.799**	**(50.340)**	**5.703**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 15.463.207/0001-70)
Administrado pelo Banco Fator S.A.
(CNPJ: 33.644.196/0001-25)
Gerido pela FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do Exercício findo em 31 de dezembro de 2025, Período de 1º julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e Período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024 (data de transferência de Administração)

Classe Única
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**1.000**	**100.585**	**101.585**
Lucro líquido do período	-	5.703	**5.703**
Saldos em 28 de junho de 2024	**1.000**	**106.288**	**107.288**
Integralização de cotas no período	**25.169**	-	**25.169**
Lucro líquido do período	-	(50.340)	**(50.340)**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**26.169**	**55.948**	**82.117**
Lucro líquido do exercício	-	805.799	**805.799**
Distribuição de resultado no exercício	-	(52.172)	**(52.172)**
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**26.169**	**809.575**	**835.744**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 15.463.207/0001-70)
Administrado pelo Banco Fator S.A.
(CNPJ: 33.644.196/0001-25)
Gerido pela FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método Direto do Exercício findo em 31 de dezembro de 2025, Período de 1º julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e Período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024 (data de transferência de Administração)

Classe Única

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota	31/12/2025	periodo de 01/07/2024 a 31/12/2024	periodo de 01/01/2024 a 28/06/2024
Atividade operacional				
Recebimento de aluguéis		84.000	6.827	26.917
Custos apropriados de direitos de uso de superfície		-	-	(12.492)
Mais Custos amortizados de direitos de uso de superfície que não impactaram caixa e equivalentes de caixa		-	-	11.688
Receitas financeiras - Encargos por cessão de créditos		-	-	3.155
Despesas financeiras - Amortização de direitos de uso		-	-	(11.688)
Pagamento de dívida (amortização) de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	25	(34.097)	-	-
Pagamento de dívida (juros) de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	25	(3.053)	-	-
Pagamento de despesas do Projeto Pearl	25	(2.145)	-	-
Adiantamento a fornecedores		-	-	7
Valores contratuais retidos pela Securitizadora		-	-	180
Fornecedores de serviços e contas a pagar		-	-	(3.156)
Aluguéis recebidos antecipadamente- cessão de créditos		-	-	(14.425)
Recebimento de outras receitas operacionais		-	104	-
Reembolso de IPTU		-	1.981	-
Pagamento de auditoria		(14)	-	-
Pagamento de consultoria jurídica/imobiliária		(418)	-	-
Pagamento da taxa de administração		(361)	(185)	(124)
Pagamento de taxa de custódia		(360)	(37)	-
Pagamento da taxa de gestão		(638)	(15)	-
Pagamento de outros gastos operacionais		(661)	(17)	(65)
Caixa liquido das atividades operacionais		**42.253**	**8.658**	**(3)**
Atividade de investimento				
Aquisição de imóveis para renda		(43.782)	(4.527)	-
Compensação de direito creditório - Equalização		-	(25.171)	-
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI Dívida	25	49.000	-	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento		(236.417)	(124.995)	-
Resgate de cotas de fundos de investimento		235.324	120.859	-
Caixa liquido das atividades de investimentos		**4.125**	**(33.833)**	-
Atividade de financiamento				
Integralização de cotas		-	25.169	-
Rendimentos pagos		(46.378)	-	-
Caixa liquido das atividades de financiamento		**(46.378)**	**25.169**	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		-	**(6)**	**(3)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período		-	6	9
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período		-	-	6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 15.463.207/0001-70)
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
(CNPJ: 33.644.196/0001-06)
(Gerido pela FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 01.861.016/0001-51)

Notas explicativas do Administrador e da Gestora às demonstrações financeiras Exercício findo em 31 de dezembro de 2025, Período de 1º julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e Período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024 (data de transferência de Administração) (Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído por Regulamento registrado em 17 de setembro de 2012, com prazo indeterminado de duração, sob a forma de condomínio fechado e destina-se à aplicação de recursos de investidores qualificados, observando os dispositivos emanados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175/22, conforme alterada e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo iniciou suas operações em 13 de junho de 2013, com a aquisição onerosa da Companhia Brasileira de Diques, pelo valor de R$ 300.000 mil e prazo de 154 meses, do direito real de superfície de uma área com cerca de 321.000 m², arrendada a partir de junho de 2010 para a Petróleo Brasileiro S.A- Petrobras pelo prazo de 20 anos.

Em 18 de junho de 2013, o Fundo emitiu uma Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural e custodiada junto a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, representativa do valor total de 153 aluguéis mensais e integrais a serem recebidos da Petróleo Brasileiro S.A-Petrobras a partir de agosto de 2013, no valor nominal de R$ 686.363.

Nesta mesma data, através de Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, esta CCI foi cedida para a RB Capital Companhia de Securitização pelo valor total de R$ 483.637.

O Fundo é uma comunhão de recursos e tem por objeto a aquisição de imóveis alvo, incluindo quaisquer direitos reais sobre os imóveis alvo, conforme abaixo:

(i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito (i) se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) cotas (a) de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (b) de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (v) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vi) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, ou norma que vier a sucedê-la; (vii) Letras Hipotecárias (LH), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), e Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); e (viii). outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos ou que venham a ser permitidos pela legislação e pela regulamentação aplicável aos fundos de investimentos imobiliários.

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa n° 10.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliários que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM n.º 516/11, Resolução CVM nº 175/22 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras foram elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, comparativamente ao período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e ao período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024, em razão da transferência da Administração do Fundo, conforme mencionada na nota explicativa nº 24.

Em 18 de março de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

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

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

b) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

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

- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

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

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

d) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de passivo e ativo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

e) Estimativas Contábeis de Julgamento

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas.

f) Securitização de Aluguéis

A receita de aluguel recebida antecipadamente em razão da cessão de créditos imobiliários, é reconhecida mensalmente no resultado com base no prazo dessa cessão.

g) Contas a receber por aluguéis

As contas compreendem os valores vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas dos imóveis integrantes da carteira do Fundo. As contas a receber referem-se, substancialmente, a aluguéis devidos pelos locatários, reconhecidos pelo regime de competência, de acordo com os contratos de locação vigentes.

h) Receita de aluguel

A receita de aluguel compreende os valores decorrentes dos contratos de locação das áreas ocupadas dos imóveis classificados como propriedades para investimento integrantes da carteira da Classe Única do Fundo.

i) Direito de Uso de Superfície

O valor pago pela obtenção onerosa de direito de uso de superfície é reconhecido no resultado de forma linear, tendo por base o prazo dos direitos concedido ao Fundo.

j) Propriedades para investimento

O imóvel adquirido ou constituído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Os imóveis classificados como propriedades para investimento são reconhecidos inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são continuamente mensuradas pelo valor justo.

O valor justo das propriedades para investimento reflete as condições de mercado no momento da aferição, a qual levou em consideração como evidências de valor justo, os preços correntes de negociação em mercado considerado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

k) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e no período de 1º de janeiro de 2024 a 31 e dezembro de 2024, estão representadas por:

(a) De natureza não imobiliária

Cotas de fundos de renda fixa

	31/12/2025		31/12/2024		28/06/2024	
Fundo	**Quantidade**	**Valor**	**Quantidade**	**Valor**	**Quantidade**	**Valor**
Fator Max DI Fundo de Investimento Renda Fixa Simples	42.188,612	6.091	33.766,390	4.266	-	-
Itaú Custódia Renda Fixa Curto Prazo Caixa Fundo de Investimento	1.086,575	42	3.175,488	108	-	-

O Fator Max DI Fundo de Investimento Renda Fixa Simples sob o CNPJ nº 48.908.570/0001-00 é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

As demonstrações financeiras do fundo Fator Max DI Fundo de Investimento Renda Fixa Simples para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram emitidas em 31 de março de 2025.

O Itaú Custódia Renda Fixa Curto Prazo Caixa Fundo de Investimento sob o CNPJ nº 11.419.792/0001-50 é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

As demonstrações financeiras do Itaú Custódia Renda Fixa Curto Prazo Caixa Fundo de Investimento para o exercício findo em 31 de maio de 2025 foram emitidas em 27 de agosto de 2025.

5. Valores contratuais retidos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 o Fundo não possui valores contratuais retidos. No período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024 possuía R$ 69.051.

6. Contas a receber por aluguéis

Em 30 de junho de 2025 o Fundo possuía aluguéis a receber no montante de R$ 7.519 (período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e no período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024 o Fundo não possuía contas a receber por aluguéis).

7. Propriedade para investimento

A propriedade para investimento, em 31 de dezembro de 2025, está registrada ao valor justo com base em laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil Consultoria Imobiliária Ltda. emitido em 23 de dezembro de 2025.

Segue abaixo as principais premissas utilizadas na elaboração do laudo:

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, método considerado o mais adequado para empreendimentos imobiliários geradores de renda, especialmente em casos de imóveis de natureza singular, cujo valor está diretamente associado ao seu desempenho operacional e aos contratos de locação vigentes.

O método considera a projeção dos fluxos de caixa futuros do imóvel, incluindo receitas de locação, despesas operacionais, valor residual ao término do período de análise e a aplicação de taxa de desconto compatível com o risco do ativo e as condições de mercado.

A avaliação é suportada por evidências de mercado, tais como: (i) análise de contratos de locação vigentes; (ii) estudos de mercado imobiliário da região; e (iii) parâmetros de rentabilidade (taxas de capitalização e desconto) praticados para ativos industriais e portuários comparáveis.

Adicionalmente, em razão da natureza específica do imóvel (complexo industrial portuário/estaleiro) e da escassez de dados plenamente comparáveis no mercado, determinadas premissas e estimativas foram baseadas em projeções técnicas fundamentadas, conforme detalhado no laudo de avaliação, incluindo hipóteses relativas a receitas futuras, despesas, taxas de desconto e valor residual.

Empresa avaliadora

A Binswanger Brazil Consultoria Imobiliária Ltda., é uma empresa sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre 4, 12º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP. Fundada em 1997, atua há mais de 25 anos no mercado imobiliário brasileiro com abrangência nacional, contando com suporte técnico e supervisão de sua matriz internacional sediada nos Estados Unidos. A empresa oferece serviços de Avaliação e Consultoria Imobiliária (*Valuation & Advisory Services*), com equipe técnica especializada e experiência na avaliação de ativos imobiliários corporativos, industriais, logísticos e portuários, atendendo clientes corporativos e institucionais no Brasil e no exterior. A empresa está preparada para atender investidores, empresas e instituições como ocupantes e proprietários em diversas etapas do ciclo imobiliário, incluindo a avaliação de imóveis, observando as normas técnicas e as melhores práticas de mercado.

A empresa possui histórico relevante na elaboração de laudos de avaliação imobiliária e patrimonial, com atuação em avaliações para fins contábeis, operações de compra e venda, garantias financeiras e testes de recuperabilidade (*impairment*), observando as normas técnicas aplicáveis e as melhores práticas de mercado.

I) Direito de uso de superfície

Ativo	Aquisição em 21 de junho de 2010	Liquidações da dívida do direito de uso ao longo dos exercícios	Baixa de Direito de uso em 13 de novembro de 2024	Direito de Uso de Superfície, líquido em 31/12/2024	Direito de Uso de Superfície, líquido em 31/12/2025
Baixa do direito de uso (entre 21 de junho de 2010 a 13 de novembro de 2024) Estaleiro Inhaúma	370.000 (a)	(239.574) (a)	(130.426) (b)	-	-

ii) Terreno Terra Nua

Ativo	Aquisição em 30 de agosto de 2024	Propriedade para investimento em 31/12/2024	Valorização	Propriedade para investimento em 31/12/2025
Terreno Terra Nua	121.485 (c)	121.485	722.215 (e)	843.700

a) Corresponde ao saldo bruto a amortizar com o decorrer do tempo do valor pago pelo Fundo para a Companhia Brasileira de Diques pela cessão de direito real de superfície de área ocupada atualmente pelo "empreendimento" denominado Estaleiro Inhaúma, administrado pela Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobras, amortizável mensal e linearmente pelo prazo de 154 meses, a partir de agosto de 2013. Entre 21 de junho de 2010 a 13 de novembro de 2024, o montante de liquidação da dívida pela aquisição do direito de uso totalizou R$ 239.574. Em setembro de 2013 foi celebrado um aditivo de número 03, em que se acordou a extensão do prazo da cessão do direito real de superfície no período de março de 2026 até agosto de 2031, mediante o pagamento de R$ 70.000, a serem realizados conforme apresentado abaixo:

i) R$ 44.829 pagos pela Companhia Brasileira de Diques por conta e ordem, em exercícios anteriores;
ii) R$ 25.171 que será liquidado pelo Fundo até 2026.

Desta forma, o valor total da aquisição do direito de uso foi de R$ 370.000.

O montante devido de R$ 25.171, acima apresentado, foi amortizado ao custo direto de uso de superfície, no período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024.

b) A Superfície do Imóvel com área bruta total de 398.186 m² com topografia plana e formato irregular, situado na Rua General Gurjão, nº 790, no Bairro do Cajú, no município do Rio de Janeiro – RJ, encontra-se arrendada à Petroleo Brasileiro S.A. ("Petrobrás") (Arrendatária"), nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças ("Arrendamento"), firmado em 21 de junho de 2010, e seus posteriores aditamentos, sendo certo que, as partes negociaram em 14 de novembro de 2024 o distrato do direito de uso da superfície do referido Arrendamento, no montante de R$ 130.426 (cento e trinta milhões,

quatrocentos e vinte e cinco mil, novecentos e cinquenta e sete reais e treze centavos), conforme apresentado na Demonstração do Resultado do período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024.
c) O Fundo firmou em Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") em 30 de agosto de 2024, a aquisição do imóvel Terra Nua, situado na Rua General Gurjão, nº 790, no Bairro do Cajú, no município do Rio de Janeiro – RJ, no montante equivalente a R$ 121.485 (cento e vinte e um milhões, quatrocentos e oitenta e quatro mil, novecentos e um reais) ("Preço"), a ser pago pelo Comprador a Vendedora da seguinte forma:

O valor de R$ 119.681 (cento e dezenove milhões, seiscentos e oitenta mil, setecentos e cinquenta reais e quarenta e seis centavos), na qual, será pago pelo Comprador em até 90 (noventa) dias contados da data do contrato, por conta e ordem da Vendedora, diretamente para as partes a seguir indicadas:

O valor de R$ 47.901 (quarenta e sete milhões, novecentos e um mil, trezentos e sessenta e nove reais e trinta centavos), a ser pago por conta e ondem da Vendedora para quitação de Notas Promissórias, mediante crédito em conta corrente dos titulares das referidas notas para os quais foram endossadas;

O valor de R$ 39.065 (trinta e nove milhões, sessenta e cinco mil, cento e setenta e sete reais e quarenta centavos, a ser pago por conta e ordem da vendedora para quitação de contratos de mútuo existentes entre a vendedora e a Fator Empreendimentos e Participações Ltda. sob o CNPJ nº 27.907.641/0001-80;

O valor de R$ 29.079 (vinte e nove milhões, setenta e oito mil, seiscentos e dezenove reais, e noventa e dois centavos), a ser pago por conta e ordem da vendedora para quitação de debêntures de emissão da vendedora ao único debenturista, a Lavodiuq Participações S.A. (nova razão social da "Bressa Participações S.A."), sob o CNPJ nº 04.782.075/0001-22.

O valor de R$ 3.636 (três milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, quinhentos e oitenta e três reais e oitenta e quatro centavos) a ser pago por conta e ordem da vendedora para quitação dos serviços prestados pelo Banco Fator S.A. sobre o CNPJ nº 33.644.196/0001-06.

O valor de R$ 1.804 (um milhão, oitocentos e quatro mil, cento e cinquenta reais, e cinquenta e quatro centavos), sendo a diferença entre o valor de R$ 121.485 (cento e vinte e um milhões, quatrocentos e oitenta e quatro mil, novecentos e um reais) e R$ 119.681 (cento e dezenove milhões, seiscentos e oitenta mil, setecentos e cinquenta reais e quarenta e seis centavos), a ser pago por conta e ordem da vendedora para quitação dos serviços prestados pelo Banco Fator S.A. sobre o CNPJ nº 33.644.196/0001-06.

O comprador já está imitido na posse direta da Superfície do Imóvel, sendo certo que no ato da outorga da escritura definitiva de venda e compra receberá da vendedora a posse direta da Terra Nua, livre e desimpedida de pessoas e coisas.

d) Conforme o Segundo Aditamento ao Contrato de Compromisso de Venda e Compra ("Escritura") em 29 novembro de 2024, resolvem as partes, por meio deste aditamento, alterar a forma de pagamento a aquisição do imóvel Terra Nua, situado na Rua General Gurjão, nº 790, no Bairro do Cajú, no município do Rio de Janeiro – RJ, no montante equivalente a R$ 121.485 (cento e vinte e um milhões, quatrocentos e oitenta e quatro mil, novecentos e um reais) ("Preço"), considerando que:

(i) o valor de R$ 39.065 (trinta e nove milhões, sessenta e cinco mil, cento e setenta e sete reais e quarenta centavos, foi pago por conta e ordem da vendedora para quitação de contratos de mútuo existentes entre a vendedora e a Fator Empreendimentos e Participações Ltda. sob o CNPJ nº 27.907.641/0001-80, mediante crédito em conta corrente mantida junto ao Banco Fator;

(ii) o valor de R$ 3.636 (três milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, quinhentos e oitenta e três reais e oitenta e quatro centavos) foi pago por conta e ordem da vendedora para quitação dos serviços prestados pelo Banco Fator S.A. sobre o CNPJ nº 33.644.196/0001-06, mediante crédito em conta corrente mantida junto ao Banco Fator;

(ii) o valor de R$ 236 (duzentos e trinta e seis mil reais) foi pago em 27/09/2024, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), mantida junto ao Banco Fator, de titularidade da Vendedora;

(iv) o valor de R$ 642 (seiscentos e quarenta e um mil, oitocentos e trinta e nove reais e trinta centavos), foi pago, referente a atualização monetária do valor descrito no item (i) supra;

As partes formalizam que o saldo devedor é de R$ 7.906 (setenta e sete milhões, novecentos e seis mim, trezentos reais e quarenta e seis centavos) a ser pago por conta e ordem da vendedora para seu respectivo credor a ser oportunamente indicado pela vendedora.

(e) A valorização do ativo avaliado a valor justo em comparação ao período anterior decorre, principalmente, da atualização do critério de mensuração do imóvel integrante da carteira do fundo.
No período anterior, referido imóvel foi inicialmente, reconhecido contabilmente pelo custo de aquisição.
No exercício corrente, foi realizada avaliação por empresa especializada independente, que apurou valor justo superior ao montante anteriormente registrado, refletindo as condições atuais de mercado e as características econômicas do ativo. Como resultado, houve reconhecimento de valorização significativa do imóvel, impactando positivamente o saldo dos ativos avaliados a valor justo.

8. Obrigações por aquisição de imóveis

As obrigações de imóveis são referentes as parcelas a pagar na aquisição de imóveis e custos de aquisição incorridos nos imóveis pós aquisição.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possui obrigações com parcelas a pagar, em decorrência da quitação integral da dívida anteriormente provisionada no montante de R$ 43.782, conforme apresentado na “Demonstração dos Fluxos de Caixa”, na rubrica “Aquisição de imóveis para renda”. No período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía obrigação com parcelas a pagar no valor de R$ 43.782, referente à aquisição do imóvel Terra Nua (Terreno – Bairro do Caju/RJ). No período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024, o Fundo não possuía obrigações com parcelas a pagar.

9. Receita de Securitização de Aluguéis a Apropriar

Corresponde ao valor presente dos 153 meses de aluguel recebidos antecipadamente pelo Fundo, apropriados ao resultado de acordo com o seu mês de competência.

A garantia da operação de securitização dos aluguéis é a alienação fiduciária do imóvel objeto do direito de uso de superfície.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido o montante de R$ 91.519 (período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 - R$ 81.481 e período de 01 de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024 - R$ 26.917) a título de apropriação de receita de aluguel.

10. Riscos associados ao Fundo

Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Regulamento e em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

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 investido será remunerado conforme as expectativas dos cotistas ou, ainda, conforme rentabilidades apuradas no passado.

Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora, pelos demais cotistas do Fundo, ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das cotas, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de seus investimentos.

Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário e aos Imóveis Alvo

(I) O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado Estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas cotas do Fundo.

(II) Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõe a carteira do Fundo, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data do Regulamento poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os cotistas.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores poderão: (a) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um ou mais de um determinado Imóvel Alvo pelo Fundo; (b) comprometer a validade e a segurança de eventuais contratos imobiliários preliminares relativos a determinado Imóvel Alvo, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos

proprietários originais do Imóvel Alvo, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas.

(III) A ausência temporária de registro de contratos imobiliários e competentes escrituras públicas de compra e venda relativos aos Imóveis Alvo nos cartórios competentes pode afetar a capacidade de adquirir os Imóveis Alvo. Após a aquisição dos Imóveis Alvo pelo Fundo, e enquanto os contratos imobiliários e as respectivas escrituras públicas de compra e venda desses imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, existe o risco destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em uma eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que pode dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o patrimônio do Fundo. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade.

(IV) Riscos ambientais: Os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo e a compor seu Ativo Alvo podem estar situados em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura ou ainda em regiões rurais, podendo ocorrer problemas ambientais, 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, impactando os imóveis e o andamento dos projetos. Nesse caso, os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. Ainda, eventualmente, os imóveis podem necessitar de licenças ambientais especificas para seu funcionamento, as quais, por serem emitidas por autarquias públicas, podem impactar nas suas operações caso haja qualquer interrupção ou vencimento.

(V) Os empreendimentos imobiliários de investimento pelo Fundo podem se sujeitar a eventuais atrasos. Tais atrasos podem ocorrer na conclusão do empreendimento imobiliário, na obtenção do correspondente “habite-se” e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, o que poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(VI) Para fins de utilidade pública e interesse social, os imóveis que integram a carteira do Fundo, podem ser desapropriados de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa. De acordo com o sistema legal brasileiro, o governo poderá desapropriar imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer um dos respectivos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel que integra a carteira do fundo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(VII) A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos imóveis integram a carteira do Fundo, podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de seu patrimônio estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários

relacionados a tais ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

(VIII) Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos imóveis que integram a carteira do Fundo, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos cotistas. Os respectivos imóveis poderão ser objeto de seguro contratado por terceiros que ocupem os imóveis, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão contra a ocorrência de sinistros. Há determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

(IX) Em caso de inexistência de contratos de garantia específicos, o Fundo estará sujeito aos riscos de crédito de eventuais adquirentes dos imóveis que integram a carteira do Fundo, de modo que o inadimplemento por parte de eventuais adquirentes desses imóveis poderá afetar os resultados do Fundo. Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da venda dos imóveis, excluídas as despesas previstas no Regulamento como despesas do Fundo. Os cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos de compradores a título de venda dos imóveis. Assim, o Fundo está sujeito ao risco de crédito de quaisquer terceiros que ocupem os imóveis, assim como dos seus adquirentes.

(X) A eventual existência de focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais poderá afetar adversamente o valor dos imóveis integram a carteira do Fundo e, conforme o caso, os resultados do Fundo. Os respectivos imóveis, conforme o caso, serão objeto de procedimentos de avaliação ambiental envolvendo levantamento topográfico, análise de dados históricos e outros procedimentos de análise para avaliação dos riscos ambientais relacionados a eles, bem como para verificar se os terrenos onde estão situados, estão ou estiveram, contaminados. A confirmação de contaminação ambiental significativa nos terrenos de imóveis e/ou outros riscos ambientais poderá, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor deles, afetando, por consequência, os resultados do Fundo. Ainda, eventuais focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais não identificados ou não identificáveis por meio do referido procedimento de avaliação ambiental, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data do Regulamento que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas.

(XI) Na qualidade de proprietário dos imóveis integram a carteira do Fundo, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. Na qualidade de proprietário desses imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial.

(XII) Despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis integram a carteira do Fundo, podem afetar a rentabilidade do Fundo. O Fundo, na qualidade de proprietário desses imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

(XIII) Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados nos Imóveis Alvo, o que ensejará um aumento nos riscos aos quais o Fundo encontra-se sujeito.

Riscos Relacionados ao Fundo e as Cotas

(I) Podem ocorrer flutuações no valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo que não os imóveis. O valor dos imóveis integra a carteira do Fundo e dos outros ativos que integram o patrimônio do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, o Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos imóveis integra a carteira do Fundo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

(II) 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. 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.

(III) A propriedade das cotas não confere aos cotistas qualquer direito sobre os imóveis que integram a carteira do Fundo e/ou sobre os demais ativos ou outros ativos integrantes do patrimônio. A propriedade das cotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os imóveis, bem como outros ativos integrantes do patrimônio ou, ainda, sobre quaisquer de suas frações ideais específicas.
Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos do patrimônio de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas.

(IV) A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimentos do Fundo. O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, da venda dos imóveis. Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos imóveis. Não há garantia de sucesso de implementação da política de investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

(V) No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de cotas sem direito de preferência

ou o cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

(VI) Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo. Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

(VII) Risco de chamadas adicionais de capital. Uma vez consumida a reserva de despesas extraordinárias, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, seja em decorrência de deliberação em assembleia ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado.

Outros Riscos

(I) Os demais ativos do patrimônio do Fundo, além dos imóveis, estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais outros ativos, que podem impactar de forma negativa os resultados do Fundo. Além dos riscos associados mais diretamente aos imóveis e aos resultados das operações relacionadas com a venda desses imóveis, o Fundo está sujeito a riscos inerentes aos demais ativos de seu patrimônio, dentre os quais destacam-se os seguintes: (a) oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos outros ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos outros ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional; (b) os outros ativos estão também sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos outros ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos outros ativos; (c) o Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de outros ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de outros ativos ou das contrapartes nas operações integrantes do patrimônio, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos; e (d) a precificação dos outros ativos integrantes do patrimônio deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado (mark-to market) poderão ocasionar variações nos outros ativos integrantes do patrimônio, resultando em aumento ou redução no valor das cotas.

(II) O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do Custodiante, do consultor imobiliário ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

(III) Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo. O Fundo pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos outros ativos, alteração da política econômica e decisões judiciais.

(IV) Mesmo que a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, em condições adversas de mercado, referido sistema poderá ter sua eficiência reduzida, não havendo eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus cotistas, não podendo o Administrador, a Gestora, o consultor imobiliário, o Custodiante ou qualquer os seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando da amortização ou resgate de cotas do Fundo, nos termos previstos no Regulamento.

11. Remuneração dos prestadores de serviços

11.1. Classe Única

Taxa de administração - a Classe Única pagará uma taxa de administração ao Administrador, o percentual de 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento ao ano), incidente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única (“Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R$ 20 (vinte mil reais) atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (“IPCA/IBGE”), ou em sua ausência, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”) (“Taxa de Administração”).

O Administrador e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados por eles, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriada a importância de R$ 377 (período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 - R$ 205 e período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024 - R$ 124) a título de taxa de administração.

Taxa de gestão - a Classe Única pagará uma taxa de gestão a Gestora o equivalente ao percentual de 0,10% ao ano. (um décimo por cento ao ano), incidente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única (“Taxa de Gestão”), observado o valor mínimo mensal de R$ 20 (vinte mil reais) atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou em sua ausência, pela variação acumulada do IGP-M/FGV. (“Taxa de Gestão”).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriada a importância de R$ 691 (período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 - R$ 35 e período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024, não houve provisão) a título de taxa de gestão.

A taxa de administração e a taxa de gestão serão calculadas e provisionadas diariamente, e serão pagas Mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

Taxa de custódia - pela prestação do serviço de custódia é devido pelo Fundo ao Custodiante uma taxa de 0,06% ao ano (taxa máxima), com custo mínimo mensal de R$ 6,5 (seis mil e quinhentos reais), ajustado anualmente pela variação acumulada do IPC-Índice de Preço ao Consumidor (“Taxa de Custódia”).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriada a importância de R$ 398 (período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 - R$ 44 e período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024, não houve provisão) a título de taxa de custódia.

12. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago a todo e qualquer cotista que estiver registrado como tal nos livros da instituição financeira responsável pela escrituração das cotas do Fundo ou nos registros da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, conforme o caso, no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

O Fundo poderá adotar como política distribuir rendimentos em prazos menores aos cotistas, conforme o desempenho da carteira do Fundo. Para tanto, o resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento pelo Fundo de recursos relativos aos Ativos que integrem o patrimônio do Fundo a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos no semestre.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram distribuídos rendimentos no montante de R$ 52.172, no período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024, não houve distribuição de rendimentos.

	2025
Receitas totais apuradas segundo o regime de caixa	84.000
Despesas totais apuradas segundo o regime de caixa	(41.747)
Resultado operacional segundo o regime de caixa	42.253
Base para distribuição	**42.253**
Resultado mínimo a distribuir - 95%	**40.140**
Rendimentos apropriados no exercício	**52.172**
Rendimentos pagos no exercício	46.378
Rendimentos a pagar no exercício seguinte	5.794
% do resultado distribuído em relação ao resultado de caixa apurado no exercício	123,48%

13. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão compostos por 10.933,000 cotas, com valor R$ 76.442,365 cada, totalizando R$ 835.744 (período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 estão compostos por 10.933,000 cotas, com valor R$ 7.510,96 cada, totalizando R$ 82.117).

14. Negociação das cotas

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

15. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 123,54% (no período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 foi de R$ (22,07%)).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurado considerando-se os rendimentos apropriados no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 8,00% (no período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024, não houve).

16. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		**Período de 01/07/2024 a 31/12/2024**		**Período de 01/01/2024 a 28/06/2024**	
	Valor	**Percentual**	**Valor**	**Percentual**	**Valor**	**Percentual**
Taxa de administração	377	0,06	205	0,25	124	0,05
Taxa de gestão	691	0,11	35	0,04	-	-
Custódia	398	0,06	44	0,05	-	-
Taxa de fiscalização CVM	51	0,01	-	-	32	0,01
Taxa Cetip	102	0,02	-	-	-	-
Auditoria	14	0,00	-	-	13	0,01
Consultoria contábil	418	0,06	10	0,01	20	0,01
Outras despesas	611	0,09	264	0,32	-	-
Total despesas administrativas	**2.662**	**0,41**	**558**	**0,68**	**189**	**0,08**

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31/12/2025, no valor de R$ 652.237, período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024, no valor de R$ 228.057 (período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024 - R$ 246.977).

17. Tributação

Tendo em vista a política de investimentos do Fundo, prevista no Regulamento, em regra os rendimentos auferidos pela carteira de Imóveis Alvo ou direitos a eles relativos, cotas e/ou ações de sociedades que detenham Imóveis Alvo ou direitos a eles relativos, de titularidade do Fundo não sofrem tributação pelo imposto de renda. Adicionalmente, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo mediante aplicação em ativos de renda fixa ou renda variável estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados como pessoa jurídica quando aplicarem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com o Artigo 3º, §1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada pela Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

(i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
(ii) o Fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
(iii) o conjunto de cotistas formado por pessoas da mesma família com parentesco de até segundo grau, sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
(iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado

O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados no Parágrafo Primeiro e Parágrafo Segundo deste Artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

18. Demandas judiciais

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

19. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

20. Operações com partes relacionadas

Além da taxa de administração e gestão cuja despesa reconhecida no resultado no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R$ 1.068, período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 240 (nota 11), serviços de distribuição de cotas foram prestados por empresas relacionadas ao Administrador ou à Gestora do Fundo. Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui saldo a pagar relativo à taxa de administração e gestão no montante de R$ 110 (R$ 40 em 31 de dezembro de 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou transações de títulos, valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos com partes relacionadas.

21. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024:

		31/12/2025		
Ativos				**Consolidado**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Saldo total**
Cotas de Fundos de Investimento	-	6.133	-	6.133
Total do ativo	-	**6.133**	-	**6.133**

		31/12/2024		
Ativos				**Consolidado**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Saldo total**
Cotas de Fundos de Investimento	-	4.374	-	4.374
Total do ativo	-	**4.374**	-	**4.374**

No período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024, o Fundo não possuía ativos mensurados pelo valor justo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 28 de junho de 2024, período de 1º de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 162/22 de 13 de julho de 2022, o Administrador não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

23. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo são divulgadas na sede e no site do Administrador, como também estão disponíveis no site da B3 S.A.

24. Alterações estatutárias

Em 16/05/2025 foi realizada a Assembleia Geral Especial de Cotistas que aprovou o segundo aditivo ao Contrato de Locação celebrado entre o Fundo, a ICTSI Rio Brasil Terminal 1 S.A. e a Companhia Brasileira de Diques (CBD), para: (i) ajustar a Data de Início da Locação para 18 de novembro de 2024; (ii) dispensar a CBD de participação em futuros aditivos, desde que não lhe sejam atribuídas novas obrigações e permaneçam preservados seus direitos contratuais; (iii) simplificar o instrumento contratual para fins de confidencialidade em eventuais registros; e (iv) corrigir a metragem do imóvel descrita na cláusula 1.1, alterando de 320.000m² para 321.612m². Adicionalmente, foi aprovada a contratação de prestador especializado para diligências perante a SPU, visando à atualização cadastral do imóvel de matrícula nº 67.618. Por fim, a Assembleia autorizou o Administrador a praticar todos os atos necessários à execução das matérias aprovadas.

Em 27/02/2025 foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre alteração em dispositivos do regulamento do Fundo com o objetivo de adequar o regulamento aos novos objetivos de investimento do Fundo, inclusão de novos itens para aprovação dos cotistas em AGE e a previsão de que, com exceção das obrigações líquidas e certas passíveis de execução judicial, todo e qualquer litígio ou controvérsia oriundo ou relacionado ao presente Regulamento, inclusive quanto à sua interpretação, validade ou extinção, será resolvido por arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem (“Regulamento de Arbitragem”) da Câmara de Comércio Brasil – Canadá (“CCBC”), e será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da CCBC descrevendo detalhadamente as regras e procedimentos adequados para a utilização deste mecanismo privado de mediação de conflitos. O novo regulamento entrou em vigor na data da referida AGE.

Em 10/02/2025 o Administrador, através de Instrumento Particular do Administrador ("IPA"), ajustou a redação dos artigos 25, 34 (v), 37 e 38. A vigência do novo regulamento entrou em vigor na data do referido IPA.

Em 24/02/2025 o Instrumento Particular de Rerratificação retificou o Regulamento do Fundo em razão de um equívoco identificado na ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 10 de fevereiro de 2025. Constatou-se que, por lapso, foi utilizada uma versão do Regulamento que não refletia as alterações aprovadas na Assembleia de 15 de outubro de 2024, vigentes desde 14 de novembro de 2024. Dessa forma, foram corrigidas as informações constantes do caput e do parágrafo segundo do artigo 21, especificamente no que se refere às taxas de administração e de gestão aplicáveis ao Fundo. As demais disposições do Regulamento permanecem inalteradas e foram ratificadas. O Regulamento passa a vigorar conforme a redação consolidada apresentada no Anexo I do Instrumento Particular de Rerratificação.

Em 10/02/2025 foi realizado o Ato do Administrador para alteração e consolidação do Regulamento para ajustar a redação do artigo 25 do regulamento do Fundo para constar que: (i) "Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3"; (ii) incluir no artigo 34, "v", redação para prever que a entrega de bens e direitos para pagamento aos cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3; (iii) ajustar a redação do artigo 37 para incluir a seguinte redação: "As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3"; e (iv) incluir na redação do parágrafo segundo, do artigo 38, que: "Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente. Além disso, farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas nos termos do Regulamento aqueles que sejam cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento".

Em 27/01/2025 foi realizada Assembleia Geral Especial de Cotistas para deliberar e aprovar as Demonstrações Financeiras e Notas explicativas, realizadas e de responsabilidade do Administrador anterior, dos anos de 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023 e o ajuste na redação do artigo 37 do regulamento do Fundo. O novo regulamento entrou em vigor na data da AGE.

Em 26/06/2024 foi realizada a Ata da Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da substituição da Atual Administradora, a qual desempenhava a prestação de serviços de Administração Fiduciária, Tesouraria, Controladoria, Custódia, Distribuição e Escrituração para a Banco Fator S.A., a substituição da Atual Gestora para a FAR – Fator Administração de Recursos Ltda. e as alterações no Regulamento do Fundo nos capítulos relativos aos prestadores de serviços, a remuneração e todas as alterações necessárias para refletir os itens referente ao novo Administrador e Gestora, com efetivação a partir de 01/07/2024.

25. Informações adicionais

25.1. Projeto Pearl - Operação Estruturada do CRI Inhaúma

O Fundo, titular do Direito Real de Superfície do imóvel, celebrou compromisso de compra e venda para aquisição do terreno ("Terra Nua") do imóvel objeto do contrato de locação firmado em novembro de 2024. Os créditos decorrentes deste contrato foram cedidos fiduciariamente à securitizadora, juntamente com a constituição das garantias previstas, incluindo a alienação fiduciária do terreno, da superfície, o regime fiduciário sobre o patrimônio separado vinculado aos CRI e a cessão fiduciária dos créditos de locação. Essas garantias permanecem vinculadas até a liquidação integral dos CRI.

Para viabilizar a aquisição, foram emitidos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), integralizados por meio de Nota Promissória no montante de R$ 43.000 (quarenta e três milhões de reais) e recursos financeiros no valor de R$ 6 milhões (seis milhões de reais), totalizando o montante de R$ 49.000 (quarenta e nove milhões de reais), conforme apresentado da "Demonstração dos Fluxos de Caixa". Os recursos líquidos disponibilizados ao Fundo foram utilizados para pagamento do saldo do preço de aquisição do imóvel, quitação de obrigações vinculadas à CBD e antecipação parcial dos valores previstos no contrato de locação.

Em 04/04/2025 foi realizada a Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 396ª Emissão (lastro 24I3217852), da Opea Securitizadora S.A. (Companhia Securitizadora) que deliberou sobre a prorrogação da Data de Vencimento dos CRI, passando de 09 de dezembro de 2026 para 09 de fevereiro de 2027, alterando-se, portanto, o Cronograma de Pagamentos constante do anexo ao Termo de Securitização, que passará a vigorar, caso aprovada a presente Ordem do Dia, conforme Anexo II à presente ata, refletindo as parcelas adicionais nos meses de janeiro e fevereiro de 2027. E assim, restou decidido:

(i) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a concessão de carência no pagamento das Parcelas de Amortização e Juros Remuneratórios dos CRI previstas para os meses de abril e maio de 2025 ("Período de Carência"), sem acarretar quaisquer encargos moratórios ou a configuração de Evento de Recompra Compulsória, conforme previsto na Cláusula 8.1, item (v) do Termo de Securitização, com a consequente incorporação dos Juros Remuneratórios ao Saldo Devedor, alterando-se, portanto, o Cronograma de Pagamentos constante do anexo ao Termo de Securitização, o qual passará a vigorar conforme Anexo II à presente ata.

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a prorrogação da Data de Vencimento dos CRI, passando de 09 de dezembro de 2026 para 09 de fevereiro de 2027, alterando-se, portanto, o Cronograma de Pagamentos constante do anexo ao Termo de Securitização, o qual passará a vigorar conforme Anexo II à presente ata, refletindo as parcelas adicionais nos meses de janeiro e fevereiro de 2027.

Conforme apresentado no "Balanço Patrimonial", o Fundo possui o montante de R$ 15.644 (quinze milhões, seiscentos e quarenta e quatro mil, duzentos e setenta e sete reais e oitenta e cinco centavos) referente a dívida a pagar de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e conforme apresentação na "Demonstração dos Fluxos de Caixa", os pagamentos de dívida (amortização) dos Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, no montante de R$ 34.097 (trinta e quatro milhões, noventa e sete mil, duzentos e quatorze reais e sessenta e cinco centavos) e os pagamentos de dívida (juros) dos Certificado de Recebíveis Imobiliários –

CRI no montante de R$ 3.053 (três milhões, cinquenta e dois mil e setecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e sete centavos).

26. Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

EDUARDO CHALUB MARINO
Diretor Responsável