BRL EDIFÍCIOS COMERCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 18.929.353/0001-36
(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras
Em dezembro de 2025 e de 2024
com Relatório dos Auditores Independentes

FRM/LA/LRP/DS
REL0511/2026

BRL EDIFÍCIOS COMERCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 18.929.353/0001-36

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 9
Demonstrações do resultado 10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 11
Demonstrações dos fluxos de caixa 12
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 13

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

www.bakertilly.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
BRL EDIFÍCIOS COMERCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 30.647.758/0001-87
(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42
São Paulo – SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Ênfases

Distribuição aos cotistas dos lucros auferidos

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 12, onde de acordo com o parágrafo único, art. nº 10 da Lei n° 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do seu Regulamento, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, consubstanciado, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Vale ressaltar que não houve distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, visto que a receita de aluguel foi consumida no pagamento das obrigações. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Ênfases--Continuação

Propriedades para investimento

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em Propriedade para Investimento no montante de R$ 136.122 mil, que representam 303,10% do seu patrimônio líquido. Devido ao grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos constantes nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Nossa opinião não está modificada a cerca deste assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Propriedade para investimento

Conforme descrito na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em imóveis classificados como propriedades para investimentos, avaliados ao seu valor justo no montante de R$ 136.122 mil, correspondente a 303,10% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo do investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização do investimento.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

- Análise da atualização do valor justo do investimento com o envolvimento de especialista para auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudesse contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria--Continuação

- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações;
- Análise por amostragem das matrículas dos imóveis;
- Análise da movimentação dos investimentos no exercício; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

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

Obrigações por securitizações de recebíveis

Conforme descrito na nota explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui obrigações por securitizações de recebíveis no montante de R$ 92.665 mil, representando 206,33% do seu patrimônio líquido. Devido a sua representatividade em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

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

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras--Continuação

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

São Paulo, 20 de março de 2026.

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

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

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

BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.929.353/0001-36

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Cotas de fundos de investimento renda fixa		265	0,59%	241	0,62%
	4	**265**	**0,59%**	**241**	**0,62%**
Contas a receber					
Aluguéis a receber		689	1,53%	653	1,69%
	6	**689**	**1,53%**	**653**	**1,69%**
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		442	0,99%	774	1,99%
		442	**0,99%**	**774**	**1,99%**
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		55.760	124,16%	55.761	144,07%
Ajuste valor justo		80.362	178,94%	72.511	187,35%
	5	**136.122**	**303,10%**	**128.272**	**331,42%**
Total do ativo		**137.518**	**306,21%**	**129.940**	**335,72%**

Passivo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**11 e 18**	18	0,04%	18	0,05%
Auditoria e custódia		18	0,04%	8	0,02%
Obrigações por securitização de recebíveis	**7**	5.148	11,46%	4.806	12,42%
		5.184	**11,54%**	**4.832**	**12,48%**
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securitização de recebíveis	**7**	87.517	194,87%	86.501	223,49%
(-) Custos estruturação securitização de recebíveis		(92)	(0,20%)	(97)	(0,25%)
		87.425	**194,67%**	**86.404**	**223,24%**
Total do passivo		**92.609**	**206,21%**	**91.236**	**235,72%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		18.685	41,61%	18.685	48,28%
Amortizações de cotas		(89.320)	(198,89%)	(89.320)	-230,78%
Lucros acumulados		115.544	257,28%	109.339	282,50%
Total do patrimônio líquido	**10**	**44.909**	**100,00%**	**38.704**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**137.518**	**306,21%**	**129.940**	**335,72%**

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

BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.929.353/0001-36

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto prejuízo/lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de alugueis		8.127	7.733
	6	**8.127**	**7.733**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		7.850	5.094
	5	**7.850**	**5.094**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captação de recursos		(9.409)	(8.418)
	7	**(9.409)**	**(8.418)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**6.568**	**4.409**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**4**	13	76
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2)	(17)
		11	**59**
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	**11, 14 e 18**	(211)	(202)
Despesas de estruturação de recebíveis imobiliários	**14**	(5)	(5)
Despesas de auditoria e custódia	**14**	(23)	(15)
Despesas de consultorias	**14**	(69)	(56)
Taxa de fiscalização da CVM	**14**	(9)	(38)
Outras despesas administrativas	**14**	(57)	(208)
	14	**(374)**	**(524)**
Resultado do exercício	**12**	**6.205**	**3.944**
Quantidade de cotas em circulação	**10**	**45.249**	**45.249**
Lucro por cota - R$		**137,13**	**87,16**
Valor patrimonial da cota - R$	**10**	**992,49**	**855,37**

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

BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.929.353/0001-36

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

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

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Amortizações de cotas	Reserva de lucros	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023		**18.685**	**(270)**	**105.395**	**123.810**
Resultado do exercício		-	-	3.944	3.944
Amortização de cotas	**10.4**	-	(89.050)	-	(89.050)
Em 31 de dezembro de 2024	**10**	**18.685**	**(89.320)**	**109.339**	**38.704**
Resultado do exercício		-	-	6.205	6.205
Em 31 de dezembro de 2025	**10**	**18.685**	**(89.320)**	**115.544**	**44.909**

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

BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 18.929.353/0001-36

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

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

(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de alugueis	8.091	7.742
Rendimento de renda fixa	13	76
Pagamento de taxa de administração	(211)	(201)
Pagamento de auditoria e custódia	(13)	(34)
Pagamento de consultoria imobiliária	(69)	(56)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(9)	(38)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(2)	(17)
Pagamento (recebimentos) diversos	(57)	(208)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**7.743**	**7.264**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de amortizações de cotas	-	(89.050)
Pagamento de depósitos em garantia de imóveis	332	(774)
Recebimento por obrigações por captação de recursos	-	89.314
Pagamentos de custos de estruturação de captação de recursos	-	(102)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(8.051)	(6.425)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	**(7.719)**	**(7.037)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**24**	**227**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	241	14
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	265	241
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**24**	**227**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	**6.205**	**3.944**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(7.850)	(5.094)
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis	9.414	8.423
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(36)	9
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	10	(18)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**7.743**	**7.264**

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

1. Contexto operacional

O **BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pela instrução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, foi constituído em 30 de agosto de 2013, e iniciou as suas atividades em 02 de janeiro de 2015, na forma de condomínio de natureza especial, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo destina-se exclusivamente a pessoas físicas ou jurídicas que se enquadrem na definição de "investidores qualificados" prevista na regulamentação expedida pela CVM em vigor, notadamente o artigo 12, da Resolução CVM 30/21.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) em ativos imobiliários; e (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários, (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido por seu regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas em regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos cotistas, de acordo com a legislação vigente:

(i) Preponderantemente, locação, cessão dos direitos de superfície e/ou arrendamento dos imóveis-alvo adquiridos pelo Fundo; e
(ii) A compra e venda ou permuta de imóveis-alvo e/ou direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição e quaisquer outros direitos sobre imóveis-alvo.

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

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

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ("FII") Instrução CVM nº 516/11, e pela Resolução CVM nº 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos financeiros integrantes da carteira da Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 20 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente desua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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 renda fixa: Os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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.

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4. Aluguéis a receber

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da provisão para créditos de liquidação duvidosa.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída caso o locatário apresente inadimplência superior a 90 dias.

3.5. Propriedades para investimento

(i) Imóveis acabados para renda

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento incluiu todos os custos de material, mão de obra direta e quaisquer outros custos diretamente atribuídos para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

(ii) Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos-futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

3.6. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.7. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

3.8. 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 jurídicose pela administração são apenas divulgados em nota explicativa, 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 nas demonstrações do resultado.

3.9. Lucro (prejuízo) por cota

Foi apurado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

		31/12/2025		31/12/2024	
	Instituição	**Quantidade**	**Saldo**	**Quantidade**	**Saldo**
Cotas de fundos de Renda Fixa					
FIC FI Itaú Soberano RF Simples	Itaú Unibanco S.A.	3.250	265	3.385	241
Total		**3.250**	**265**	**3.385**	**241**

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF)06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador. O Itaú Soberano RF Simples teve suas demonstrações financeiras relativas aoexercício social findo em 31 de outubro de 2025 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R$ 13 (R$ 76 em 31 de dezembro de 2024), e está apresentado nas demonstrações do resultado na rubrica “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

5. Propriedade para investimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o a carteira do Fundo é composta com o seguinte imóvel, classificado como propriedade para investimentos.

Imóvel Santa Efigênia – Matrículas nº 122.553 e 122.554, ambas do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Belo Horizonte–MG, imóvel localiza-se na Rua dos Otoni nº 177, no bairro Santa Efigênia, município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Trata-se de um edifício comercial construído em 2014, composto por um único bloco, totalmente ocupado pela Direcional Engenharia como sede da empresa, mediante contrato de locação de longo prazo. O imóvel possui um terreno de 1.170,00m² e com 9.100,08 m² de área construída, sendo 4.618,40m² de área privativa e 4.457,24 de área equivalente.

O edifício apresenta características construtivas de alto padrão e especificações técnicas de qualidade, além de boa disponibilidade de vagas de estacionamento, características excepcionais se comparadas a maior parte do mercado local de escritórios. Embora possua lajes de médio porte e certa limitação na subdivisão em mais de um conjunto por andar, trata-se de um edifício de grande porte e que, caso fosse ofertado para locação, haveria boa liquidez para uma ocupação por múltiplos usuários.

Avaliação ao valor justo

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 os imóveis foram avaliados pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., empresa independente e especializada em consultoria de gestão econômica e desenvolvimento patrimonial e empresarial, devidamente registrada no CORECON – Conselho Regional de Economia e no CREA - Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia.

O método utilizado para obtenção do valor justo da propriedade para investimento foi o Método da Renda com base no fluxo de caixa descontado, as principais premissas utilizadas para definição do valor:

Principais premissas	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de capitalização	5,70%	5,70%
Taxa de desconto	6,70%	6,90%
Taxa de capitalização – Ano	10 anos	10 anos

A movimentação da propriedade para investimento está demonstrada no quadro a seguir:

Imóvel	Saldo 31/12/2024	Custos Incrementais	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2025
Santa Efigênia	128.272	-	7.850	136.122
	128.272	**-**	**7.850**	**136.122**

Imóvel	Saldo 31/12/2023	Custos Incrementais	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2024
Santa Efigênia	123.178	-	5.094	128.272
	123.178	**-**	**5.094**	**128.272**

6. Receita de aluguéis

O Fundo é titular de direitos das receitas imobiliárias originadas pela locação não residencial do imóvel denominado Santa Efigênia, atualmente 100% ocupado, com contrato de locação assinado em 26 de dezembro de 2014, com prazo de vigência de 144 meses, sendo o valor do aluguel à época era de R$ 443, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, da data de início do prazo até o vencimento, pago a cada dia 15 do mês subsequente, sendo que conforme previsão contratual, a locatária se comprometeu a contratar uma apólice de seguro patrimonial para o imóvel. O valor atualizado do aluguel em 31 de dezembro de 2025 é de R$ 689 (R$ 653 em 31 de dezembro de 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas de aluguéis no montante de R$ 8.127 (R$ 7.733 em 31 de dezembro de 2024) registrada na rubrica - Receitas de aluguéis de propriedade para investimento.

7. Obrigação por securitização de recebíveis

Em 06 de fevereiro de 2024, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da 278ª emissão, 1º e 2ª série da True Securitizadora S.A., com lastro decorrente de fluxos de caixa futuro de locação por um prazo total de 240 meses com vencimento em janeiro de 2034, conforme instrumento particular de cessão de créditos, constituição de garantias e outras avenças (“CCI”).

Os créditos imobiliários decorrentes da contraprestação e retorno pelos investimentos da emissora na aquisição do Imóvel, e sua locação à locatária, de modo que a locatária deverá pagar à emissora o aluguel, incluindo todos os seus acessórios, tais como correção monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários (inclusive sucumbenciais), garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no contrato lastro, sendo 100% (cem por cento) dos direitos de crédito decorrentes do pagamento ao locador, do contrato lastro, objeto da escritura de emissão de CCI, equivalentes ao valor integral do prazo da locação.
Os créditos imobiliários representados pelas CCI totalizaram, em conjunto, o montante inicial de R$ 89.314, cujas principais características estão listadas a seguir:

- Valor do principal: R$ 89.314;
- Data de vencimento: 15 de janeiro de 2044;
- Remuneração: IPCA; e
- Instituição custodiante: Oliveira Trust distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	31/12/2025	31/12/2024
Obrigações por securitizações de recebíveis (circulante)	5.148	4.806
Obrigações por securitizações de recebíveis (não circulante)	87.517	86.501
Total	**92.665**	**91.307**

As movimentações dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, estão abaixo apresentados:

Movimentação da obrigação	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Saldo inicial da dívida no início do exercício	91.307	-
(+) Obrigação por securitização contraída no exercício	-	89.314
(+) Juros incorrido no exercício	9.409	8.418
(-) Amortização e juros pagos no exercício	(8.051)	(6.425)
(=) Saldo final da dívida no final do exercício	**92.665**	**91.307**

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de 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, conforme regulamento.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos

9. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da administradora, da gestora 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, a gestora 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.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes o Fundo, os quais não são os únicos e aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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, cessionários do direito de superfície ou adquirentes dos Imóveis Alvo, a título de locação, arrendamento, cessão do direito de superfície ou compra e venda de tais Imóveis-Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos Imóveis-Alvo estiverem locados ou arrendados ou tiverem seu direito de superfície cedido, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários, arrendatários ou cessionários. 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 foram distribuídas nos termos da Instrução CVM 160, os cotistas somente poderiam ter cedido 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 Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco de o Fundo ser genérico - O Fundo não possui ou tem como objeto investir em 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, o Comitê de Investimentos poderá não encontrar ativos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o Escriturador rateará entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – De acordo com a Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei 9.779, para que os fundos de investimento imobiliário possam ser isentos de tributação sobre a sua receita operacional, devem (i) 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; e (ii) não aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor 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 emitidas pelo Fundo. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, nem ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do Artigo 2º da Lei nº 9.779, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas a negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

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 de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª emissão de cotas para a aquisição dos imóveis-alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis-alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis-alvo pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis-alvo, 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-alvo, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis-alvo a serem adquiridos, preferencialmente imóveis-alvo comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco relativo à concentração e pulverização - 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: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco relativo às novas emissões - Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.
Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração e/ou comercialização de imóveis-alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação o Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis-alvo que considere adequadas.

Riscos jurídicos - 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

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, a perda de substância econômica de Imóveis- Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. (xv) 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 sujeita ao pagamento 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 sujeita 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 despejou 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 em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Risco de atraso das obras dos imóveis-alvo - Tendo em vista que os imóveis-alvo poderão encontrar-se em fase de construção, caso ocorram atrasos e/ou interrupção nas respectivas obras, por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o cronograma das obras, o prazo estimado para início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos imóveis-alvo poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independente das multas contratuais e legais aplicáveis aos vendedores dos imóveis-alvo.

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 e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, 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, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos 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 decorrente das operações no mercado de derivativos - A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus cotistas. Este fundo de investimento utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais

estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas.

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM: As ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários que venham a ser realizadas nos termos da Resolução CVM 160 estarão sujeitas ao rito de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Distribuidor não serão objeto de análise prévia pela referida autarquia federal.

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

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 45.248,786637 (45.248,786637 em 31 de dezembro de 2024) cotas com o valor de R$ 992,49 (expressos em reais) (R$ 855,36 (expressos em reais) em 31 de dezembro de 2024), totalizando R$ 44.909 (R$ 38.704 em 31 de dezembro de 2024).

10.1. Emissão e integralização de cotas

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve emissão e integralização de novas cotas.

10.2. Resgates de cotas

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

10.3. Taxa de ingresso e saídas

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

10.4. Amortização de cotas

O Fundo poderá amortizar suas cotas, total ou parcialmente, por recomendação do comitê de investimentos e com anuência do Administrador, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da alienação total ou parcial dos ativos do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve amortização de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo amortizou cotas no montante de R$ 89.050).

11. Encargos e taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo, paga à administradora uma taxa de administração, no valor mínimo mensal de R$ 10, a ser atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A taxa de administração deve ser paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, sendo que o primeiro pagamento deve ocorrer no 2º dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

Na hipótese de o Fundo vir a adquirir 2 (dois) ou mais imóveis-alvo, deverá ser acrescido ao valor da taxa de administração o valor de R$ 2 por imóvel-alvo.

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve despesa de taxa de administração e gestão no montante de R$ 211 (R$ 202 em 31 de dezembro de 2024). O Fundo possuía a pagar o montante de R$ 18 (R$ 18 em 31 de dezembro de 2024).

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, consubstanciado, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve distribuição de rendimentos aos cotistas, visto que a receita de aluguel é consumida no pagamento das obrigações.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Lucro contábil apurados no exercício - regime de competência	6.205	3.944
Ajuste valor justo propriedades para investimentos	(7.850)	(5.094)
(-) Receitas por competência e não transitada pelo caixa	(689)	(653)
(+) Despesas por competência e não transitada pelo caixa	36	26
(+) Receitas registradas por competência em exercício anterior e realizada financeiramente no exercício corrente	653	662
(-) Despesas registradas por competência em exercício anterior e realizada financeiramente no exercício corrente	(27)	(44)
(-) Despesas por competência de juros e atualização monetária com captação de recursos não transitada pelo caixa do FII	9.409	8.418
Resultado base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**7.800**	**7.259**
Rendimentos apropriados	**7.800**	**7.259**

Devido a obrigação com a aquisição de imóveis a prazo existente no decorrer do exercício, o qual comprometia o fluxo dos recursos dos aluguéis recebidos, em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a Administração deliberou pela não distribuição do lucro caixa.

13. Rentabilidade

	31/12/2025	**31/12/2024**
Rentabilidade %	16,03%	68,74%
Patrimônio líquido médio R$/mil	37.423	45.522

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de resultados futuros.

14. Encargos debitados ao Fundo

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

	31/12/2025		**31/12/2024**	
Encargos do Fundo	**R$ (mil)**	**% PL Médio**	**R$ (mil)**	**% PL Médio**
Taxa de administração e gestão	(211)	(0,56%)	(202)	(0,44%)
Despesas de estruturação de recebíveis imobiliários	(5)	(0,01%)	(5)	(0,01%)
Despesas de auditoria e custódia	(23)	(0,06%)	(15)	(0,03%)
Despesas de consultorias	(69)	(0,18%)	(56)	(0,12%)
Taxa de fiscalização da CVM	(9)	(0,02%)	(38)	(0,08%)
Outras despesas administrativas	(57)	(0,15%)	(208)	(0,46%)
Soma	**(374)**	**(1,00%)**	**(524)**	**(1,15%)**

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é de R$ 37.423 (R$ 45.522 em 31 de dezembro de 2024).

15. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20%, exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cem cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira da Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

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 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

16. Demandas judiciais

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

17. Serviços de custódia e tesouraria

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

18. Transações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o Fundo apresenta os seguintes saldos com partes relacionadas:

Descrição	Instituição	Entidade	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Despesa taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administração	211	202
Taxa de administração e gestão a pagar	BRL Trust DTVM S.A.	Administração	18	18

19. Custódia e tesouraria

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela administradora, o qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

20. Divulgação de informações

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

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução no 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes, relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que seja os auditores independentes não devem auditar os seus próprios trabalhos, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Deliberações em assembleia

Em 27 de março de 2025, por meio da assembleia geral ordinária de cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

23. 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 dedezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	265	-	265
Propriedades para investimento	-	-	136.122	136.122
Total	**-**	**265**	**136.122**	**136.387**

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	241	-	241
Propriedades para investimento	-	-	128.272	128.272
Total	**-**	**241**	**128.272**	**128.513**

24. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08.

Em 18 de outubro de 2024, os cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, aprovaram a adaptação do Fundo, de modo que passou a ser regido nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2023.

25. Eventos subsequentes

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

26. Diretor e contador

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

****