SBC Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada CNPJ nº 31.907.591/0001-09

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

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

Ref.: Relatório nº 262P5-127-PB

Índice

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Aos Cotistas e à Administradora do
SBC Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado SBC Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo SBC Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado SBC Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo"), que compreendem a demonstração do balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as 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 Fundo SBC Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado SBC Fundo de Investimento Imobiliário) em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | SBC FII | GTB61050

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.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 8 – Propriedade para investimentos)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivos o investimento em propriedades para renda e ganho de capital a ser obtido mediante a aquisição de ativos imobiliários prontos para posterior locação e/ou alienação, os quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo desses investimentos montava R$ 287.500 mil, o equivalente a 100,34% do Patrimônio Líquido do Fundo. 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. Por esse motivo em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo dos investimentos como assuntos relevantes para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | SBC FII | GTB61050

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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; e

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a 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.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | SBC FII | GTB61050

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, 20 de março de 2026

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



Thiago Bragatto
Contador CRC 1SP-234.100/O-4

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | SBC FII | GTB61050

SBC Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado SBC Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.907.591/0001-09

(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 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	**6**	1	-	2	-
Cotas de fundos de renda fixa	**6**	2.565	0,90%	3.767	1,32%
		2.566	**0,90%**	**3.769**	**1,32%**
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**7.1**	2.063	0,72%	-	0,00%
		2.063	**0,72%**	**-**	**0,00%**
Não Circulante					
Investimento					
Propriedades para investimento	**8**				
Imóveis acabados		188.578	65,81%	188.578	65,99%
Ajuste de avaliação ao valor justo		98.922	34,53%	98.752	34,57%
		287.500	**100,34%**	**287.330**	**100,56%**
Total do ativo		**292.129**	**101,96%**	**291.099**	**101,88%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**11**	1.974	0,69%	1.937	0,68%
Taxa de administração e gestão	**14 e 18**	25	0,01%	24	0,01%
Auditoria e custódia		41	-	39	-
Consultoria e assessoria		3.615	1,26%	3.403	1,19%
		5.655	**1,96%**	**5.403**	**1,88%**
Total do passivo		**5.655**	**1,96%**	**5.403**	**1,88%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		194.359	67,85%	194.359	68,03%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(52.399)	(18,29%)	(28.822)	(10,09%)
Lucros acumulados		144.514	50,44%	120.159	42,06%
Total do patrimônio líquido	**12**	**286.474**	**100,00%**	**285.696**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**292.129**	**101,96%**	**291.099**	**101,88%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SBC Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado SBC Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.907.591/0001-09

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	**9**	24.753	23.612
		24.753	**23.612**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**8**	170	7.283
		170	**7.283**
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**14**	(62)	(39)
		(62)	**(39)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**24.861**	**30.856**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa		407	285
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(92)	(64)
	6	**315**	**221**
Receitas (despesas) operacionais			
Outras receitas operacionais		-	3
Despesa de consultoria	**14**	(336)	(325)
Despesas de auditoria e custódia	**14**	(82)	(93)
Taxa de administração e gestão	**10, 14 e 18**	(292)	(292)
Taxa de fiscalização da CVM	**14**	(30)	(30)
Outras despesas operacionais	**14**	(81)	(6)
		(821)	**(743)**
Lucro líquido dos exercícios		**24.355**	**30.334**
Quantidade de cotas em circulação		**134.266**	**134.266**
Lucro por cota - R$		**181,39**	**225,92**
Valor patrimonial da cota - R$		**2.133,63**	**2.127,84**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SBC Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado SBC Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.907.591/0001-09

(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 2024

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**192.357**	**(5.856)**	**89.825**	**276.326**
Cotas de investimentos integralizadas	**12.1**	2.002	-	-	2.002
Distribuição de rendimentos	**11**	-	(22.966)	-	(22.966)
Resultado do exercício		-	-	30.334	30.334
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**12**	**194.359**	**(28.822)**	**120.159**	**285.696**
Distribuição de rendimentos	**11**	-	(23.577)		(23.577)
Resultado do exercício		-	-	24.355	24.355
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**12**	**194.359**	**(52.399)**	**144.514**	**286.474**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SBC Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado SBC Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 31.907.591/0001-09

(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 2024

Em milhares de reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	22.690	25.493
Recebimento de outras receitas	-	3
Rendimentos de cotas renda fixa	407	285
Pagamento de despesas de consultoria	(124)	(499)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(291)	(383)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(80)	(57)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(30)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(92)	(64)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(142)	(45)
Caixa líquido das atividades operacionais	**22.338**	**24.703**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de depósitos em garantia	-	1.329
Custos incrementais de imóveis para renda	-	87
Caixa líquido das atividades de investimento	**-**	**1.416**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	2.002
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(23.540)	(26.885)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(23.540)**	**(24.883)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1.203)**	**1.236**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**3.769**	**2.532**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**2.566**	**3.769**
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	**24.355**	**30.334**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(170)	(7.283)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(2.063)	1.706
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	216	(54)
Caixa líquido das atividades operacionais	**22.338**	**24.703**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **SBC Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), anteriormente denominado SBC Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/22, pela Instrução CVM 516/11 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 27 de agosto de 2018 tendo iniciado suas atividades em 08 de novembro de 2019.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única (“Classe”).

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem por objeto auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas por meio da (i) aquisição e a alienação dos direitos reais decorrentes dos imóveis localizados na Rua dos Feltrins, na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 88.207 e 88.223 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sendo parte desses imóveis destinado à locação na modalidade built to suit (“imóvel-alvo”) (“ativos imobiliários”); e (ii) o desenvolvimento de um centro de logística externo, com construção sob encomenda, de acordo com as necessidades do locatário (“empreendimento imobiliário”), no imóvel-alvo

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não tem suas cotas listadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Pátria - VBI Asset Management Ltda. (“Gestora”) e a administração compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses 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 políticas contábeis materiais e critério de apuração

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“Certificado de Depósito Interbancário”) com liquidez inferior a 90 dias e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.3. Instrumentos financeiros

Data de reconhecimento
Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

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.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração
Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

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

(b) **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.

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;

- **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.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- **Obrigações por securitização de recebíveis:** representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não possui obrigações por securitizações.

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

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

a. 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.

b. 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.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, consequente de uma transação entre partes não relacionadas os quais os valores da transação foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

(i) **Valor justo dos instrumentos financeiros:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.3 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

(ii) **Valor justo das propriedades para investimento:** Conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8. Resultado por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

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 pelo locatário, a título de locação do imóvel-alvo ou pelos adquirentes dos ativos imobiliários a título de compra e venda de tais ativos imobiliários. Assim, por todo tempo em que o imóvel-alvo estiver locado, o fundo estará exposto aos riscos de crédito do locatário. da mesma forma, em caso de alienação dos Ativo Imobiliários, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM160/22, os Cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

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 Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, 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 – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "Cofins").

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, de modo que o resultado do Fundo dependerá integralmente do sucesso da exploração do Imóvel-Alvo e/ou da venda dos Ativos Imobiliários.

Risco da administração do imóvel-alvo por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação do Imóvel-Alvo e/ou comercialização dos ativos imobiliários, e que a administração do imóvel-alvo poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis 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 contrato de locação da modalidade built to suit e revisão do valor do aluguel

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

Riscos ambientais

Ainda que o Imóvel-Alvo venha a situar-se em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel-Alvo, 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 do imóvel-alvo, 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 do Imóvel-Alvo não segurado, 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 ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam.

O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas relativas à locação, tais como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação do Imóvel-Alvo inapto para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização do imóvel-alvo 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.

Riscos relativos à aquisição dos ativos imobiliários

O Fundo irá adquirir direitos aquisitivos do Imóvel-Alvo tendo em vista a alienação fiduciária em garantia do Imóvel-Alvo constituída previamente à aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo no âmbito da operação para consecução do Empreendimento Imobiliário, devendo tais Ativos Imobiliários, que irão compor o patrimônio do Fundo, encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas observadas a alienação fiduciária em garantia supra referida. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de cessão dos Ativos Imobiliários não tiverem sido registrados sem nome do Fundo, existe a possibilidade destes Ativos Imobiliários 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 do Ativos Imobiliários para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos ativos Imobiliário

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída exclusivamente pelos Ativos Imobiliários, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em função da dispensa de registro

As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 160/22, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco relacionado ao mercado imobiliária

A performance da Política de Investimento do Fundo depende basicamente das condições observadas no mercado imobiliário. Nos últimos anos, esse setor tem registrado crescimento moderado, o que tem favorecido a manutenção do volume de suas operações.

Essa tendência, pode não se manter no futuro, o que representa um risco em relação à efetivação da Política de Investimento do Fundo. Eventual deterioração desse setor, com impactos no valor de mercado dos imóveis e das locações, poderá afetar a efetivação da Política de Investimento do Fundo e a rentabilidade

5. Instrumentos financeiros derivativos

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

6. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da conta "Caixa e equivalentes de caixa" está representado por conta corrente no Bancos Itaú Unibanco S.A e BRL Trust DTVM S.A. e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição abaixo:

		31/12/2025		31/12/2024	
	Administrador	**Valor de mercado**	**% sobre PL**	**Valor de mercado**	**% sobre PL**
Conta corrente	BRL Trust DTVM	1	-	-	-
Conta corrente	Itaú Unibanco	-	-	2	-
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (a)	Itaú Unibanco	2.565	0,90%	3.767	1,32%
Total		**2.566**	**0,90%**	**3.769**	**1,32%**

(a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento) CNPJ: 06.175.696/0001-73**, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 02 de julho de 2004 e destina-se a investidores em geral, sendo eles pessoas físicas e jurídicas, clientes do administrador, da gestora ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding SA. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como renda fixa, as quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados a variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu rendimentos líquidos de impostos no valor de R$ 315 (R$ 221 em 2024).

7. Contas a receber

7.1. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de contas a receber, no montante de R$ 2.063, refere-se a aluguéis vincendos relacionados à área ocupada do galpão logístico construído no Galpão Scania, conforme descrito na nota explicativa nº 8. A unidade de locação consiste em um galpão logístico, pelo qual o inquilino paga um valor contratual mensal, corrigido por indexador com base nos últimos doze meses.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui valores a receber de aluguel relativa à área ocupada do galpão de uso logístico construído no Galpão Scania, descrito na nota explicativa nº 8.

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

	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	2.063	-
Total	**2.063**	**-**

Não há aluguéis vencidos no Fundo, portanto não há evidências de provisão para perdas.

Em 31 de dezembro de 2025, a receita de aluguel totaliza R$ 24.753 (R$ 23.612 em 2024), referente às áreas ocupadas do empreendimento mencionado acima.

8. Propriedades para investimento

Galpão Scania

Conforme escritura de novação e confissão de dívida do imóvel datados em 14 de novembro de 2019, o Fundo adquiriu a totalidade dos direitos aquisitivos do empreendimento. O empreendimento está localizado na Rua dos Feltrin, nº 843, Demarchi, São Bernardo do Campo – SP, objeto das matrículas 36.850 e 36.851 do 2º cartório de registro de imóveis de São Bernardo Campo. A obra foi concluída em 8 de janeiro de 2021, conforme termo de entrega definitiva.

O ativo refere-se a um galpão de uso logístico, áreas administrativas, refeitório e áreas de circulação que está sendo utilizado como centro de distribuição da Scania. O Empreendimento possui uma área total de 115.396,78 m², sendo a área total construída de 63.525,35 m²,

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a movimentação ocorrida nas propriedades para investimentos está descrita a seguir:

Imóveis	31/12/2024	Custos incorridos	Ajuste ao valor justo	31/12/2025
Galpão Scania	287.330	-	170	287.500
Total	**287.330**	**-**	**170**	**287.500**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a movimentação ocorrida nas propriedades para investimentos está descrita a seguir:

Imóveis	31/12/2023	Custos incorridos	Ajuste ao valor justo	31/12/2024
Galpão Scania	279.960	87	7.283	287.330
Total	**279.960**	**87**	**7.283**	**287.330**

Ajuste ao valor justo

Em 31 de dezembro de 2025, o valor de mercado correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, consultoria líder global em serviços imobiliários comerciais, datado de 31 de outubro de 2025, formalmente aprovado pela Administração em 29 de dezembro de 2025.

A Binswanger Brazil ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (*Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors*) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

	31/12/2025				31/12/2024		
Imóveis	**Método de avaliação**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Galpão Scania	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.	10 anos	8,25% a.a.	7,75% a.a.

(a) Método de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado.

Método de capitalização da renda: identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e utilizando como ferramenta fundamental a técnica de “fluxo de caixa descontado”, em que o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

9. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2025, compreendem ao aluguel das áreas ocupadas do empreendimento mencionado na nota explicativa n° 8 no valor de R$ 24.753 (R$ 23.612 em 2024). A unidade de locação do empreendimento, é um galpão logístico pela qual o inquilino paga o valor contratual mensal, corrigido pelo IGPM dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos e abatimentos concedidos, que são acordados entre as partes.

O contrato de locação foi firmado em 2018, com prazo total de 15 anos. Contudo, sua vigência econômica e o início da geração de receitas para o Fundo ocorreram somente a partir de 2021, após a obtenção do Habite-se do empreendimento, momento a partir do qual o ativo passou a estar disponível para uso pelo locatário.

10. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, escrituração, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao administrador uma taxa global de administração (“taxa de administração”), equivalente a 0,15% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15, valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA-IBGE”), ou outro índice que venha a substitui los, calculada diariamente.

A segregação da taxa de administração em taxa de administração e taxa de gestão estará disponível, nos termos da regulamentação aplicável, em forma de sumário no website: https://realestate.patria.com/regulatorios/taxas/

A remuneração acima é provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor das cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª integralização de cotas.

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas, taxas de ingresso e/ou de saída e taxa de performance. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas ou pelo patrimônio do Fundo, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com as taxas de administração totalizou o valor total de R$ 292 (R$ 292 em 2024), não havendo despesas com gestão, de acordo com a mudança no regulamento do Fundo.

11. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**2025**	**2024**
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	24.355	30.334
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(170)	(7.283)
Aluguéis a receber	(2.063)	1.881
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	215	(55)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**22.337**	**24.877**
Rendimentos apropriados	**23.577**	**22.966**
Rendimentos a distribuir	(1.974)	(1.937)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	1.937	5.856
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**23.540**	**26.885**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	105,55%	92,32%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	1.240	1.911

No exercício de 2025 foram declarados para distribuição 105,55% dos rendimentos aos cotistas, equivalente ao montante de R$ 23.577. A distribuição de dividendos aos cotistas foi realizada de acordo com a lei nº 8.668/1993.

No exercício de 2024 foram declarados para distribuição 92,3% rendimentos aos cotistas, equivalente ao montante de R$ 22.966, pendente distribuir o valor de R$ 668. Dado que a distribuição de dividendos aos cotistas está em desacordo com a lei nº 8.668/1993, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado referida informação conforme ata do dia 27 de março de 2025de Não Distribuição divulgada na CVM.

12. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no Anexo I do regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo estava composto por 134.266 cotas, com valor unitário de R$ 2.133,63 (dois mil, cento e trinta e três reais e sessenta e três centavos) cada, totalizando o montante de R$ 286.474

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo estava composto por 134.266 cotas, com valor unitário de R$ 2.127,84 (dois mil, cento e vinte e sete reais e oitenta e três centavos) cada, totalizando o montante de R$ 285.696.

12.1. Emissões, subscrições e integralização de cotas

Na primeira emissão de cotas do Fundo, foram emitidas até 90.000 cotas, no valor de R$ 1 cada, limitado ao montante máximo de R$ 90.000 (“patrimônio inicial”), na data de emissão, em 08 de novembro de 2019, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de cotas do Fundo.

A gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 500.000, corrigido anualmente de acordo com a variação acumulada, desde que positiva, desde a data de encerramento da primeira emissão do Fundo, não se considerando, para estes fins, as cotas da primeira emissão do Fundo.

A integralização das cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital da Gestora, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, a prazo ou à vista, conforme previsto no boletim de subscrição de cada emissão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve integralização de cotas no Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve integralizações de 950,00 cotas no montante de R$ 2.002.

12.2. Amortização

A Administradora promoverá, conforme instrução da gestora, amortizações parciais ou a amortização total das cotas do Fundo, a qualquer momento durante o prazo de duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

A amortização parcial das cotas do Fundo para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo e da Classe Única representado pelo ativo alienado.

Quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão da assembleia especial de cotistas, todas as cotas do Fundo deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no regulamento.

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

12.3. Resgate de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

12.4. Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12.5. Negociação de cotas

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado pela B3, não obstante, as cotas poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

13. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade do Fundo, apurada com base no resultado do período em relação à quantidade média ponderada de cotas integralizadas e ao valor patrimonial inicial da cota, foi positiva em **3,83%%** (positiva em 10,908% em 2024).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de **8,24%**, tendo sido distribuído o montante total de **R$ 23.540** (**9,73% em 2024**, quando foram distribuídos **R$ 26.885**).

14. Encargos debitados ao Fundo

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo registrou as seguintes despesas operacionais:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Outras receitas operacionais	-	0,000%	3	0,000%
Despesa de consultoria	(336)	(0,12%)	(325)	(0,12%)
Despesas de auditoria e custódia	(82)	(0,03%)	(93)	(0,03%)
Taxa de administração e gestão	(292)	(0,10%)	(292)	(0,11%)
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	(0,01%)	(30)	(0,01%)
Outras despesas operacionais	(81)	(0,03%)	(6)	0,000%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(62)	(0,02%)	(39)	(0,01%)
	(883)	**(0,31%)**	**(782)**	**(0,28%)**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R$ 286.094 (R$ 278.080 em 2024).

15. Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de Imposto de Renda (IR) e Imposto sobre Operação Financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

Isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, 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, 100 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;

Imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

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

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.

18. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, conforme demonstrado a seguir:

Valores a pagar	**Instituição**	**Parte relacionada**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	25	24
			25	**24**

Despesas	**Instituição**	**Parte relacionada**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	292	292
			292	**292**

Caixa e Equivalente de caixa	**Instituição**	**Parte relacionada**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
BRL – Conta Corrente	BRL Trust DTVM S.A.	Banco	**1**	**-**

19. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.565	-	2.565
Propriedades para investimento	-	-	287.500	287.500
Total do ativo	**-**	**2.565**	**287.500**	**290.065**

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	3.767	-	3.767
Propriedades para investimento	-	-	287.330	287.330
Total do ativo	**-**	**3.767**	**287.330**	**291.097**

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).

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM n° 175/22 e o regulamento do Fundo.

21. Alterações estatutárias

Em 04 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

(i) Adaptação do regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o anexo normativo III, da Resolução CVM 175, passando a ser um fundo de investimento imobiliário com classe única de cotas, regido pelo novo regulamento e seu anexo I; e
(ii) a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da classe única do Fundo, conforme previsto na Resolução CVM 175, de modo a alterar a denominação do Fundo para "SBC Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada".

Em 03 de abril de 2025, por meio da assembleia geral ordinária, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 27 de março de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação do não pagamento da distribuição de 95% dos rendimentos auferidos pelo Fundo durante o primeiro semestre de 2024, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015, de 18 de março de 2015.

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

No exercício, a Administradora não contratou serviços prestados pelos auditores independentes relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

23. Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável