N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

INTRABANK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 33.701.887/0001-02

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 67.030.395/0001-46

DATA BASE
31/12/2025 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado do exercício	8
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

INTRABANK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Abstenção De Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Intrabank 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 na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base Para Abstenção De Opinião

a) Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e emitimos relatório de auditoria datado em 17 de março de 2025, com ressalva em função do seguinte assunto: *"Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui investimentos na companhia "DF Century Mall S.A.", no montante de R$ 25.185 mil, representando 33,66% do seu patrimônio líquido. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas da companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, impossibilitando a validação de informações históricas que são base para elaboração do laudo de atualização ao valor justo. Como consequência, ficamos impossibilitados de concluir de forma satisfatória sobre a adequação do saldo apresentado com este investimento, bem como sobre possíveis distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras do fundo em 31 de dezembro de 2024."*. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, conforme deliberação em assembleia realizada em 05 de junho de 2025, divulgada na nota explicativa nº 20, foi aprovada a alienação, pelo Fundo, da totalidade de ações da companhia investida. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas da companhia referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2025 nem tampouco tivemos acesso ao contrato de compra e venda desse ativo, que de acordo com os recebimentos identificados no extrato bancário e apresentados na proposta de venda ocorreu pelo montante de R$ 11.120 mil, registrando, portanto, prejuízo com a venda no montante de R$ 12.485 mil. Consequentemente não nos foi possível concluir de forma satisfatória sobre a adequação do saldo inicial, do valor da venda, do resultado registrado e se a transação foi realizada entre partes independentes, nesse contexto, não foi possível mensurar os possíveis impactos desse assunto nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui imóveis destinados a renda no montante de R$ 37.586 mil, representando 99,65% do patrimônio líquido. Até a data de emissão deste relatório, as matrículas atualizadas dos imóveis possuem defasagem igual ou superior a 10 meses. Como consequência, ficamos impossibilitados de concluir sobre a propriedade dos imóveis e sobre os demais possíveis impactos desse assunto nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Blumenau - SC, 20 de março de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Intrabank Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 33.701.887/0001-02

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	31/12/2025	%PL	30/12/2024	%PL
CIRCULANTE	**162**	**0,43**	**13.691**	**18,30**
Disponibilidades	**-**	**-**	**257**	**0,34**
Bancos conta movimento	-	-	257	0,34
Títulos e valores mobiliários	**12**	**0,03**	**27**	**0,04**
Cotas de fundos de investimentos em renda fixa	12	0,03	27	0,04
Contas a receber de venda de imóveis	**150**	**0,40**	**13.400**	**17,91**
Outros valores a receber	**-**	**-**	**7**	**0,01**
Despesas antecipadas	-	-	7	0,01
NÃO CIRCULANTE	**37.586**	**99,65**	**62.771**	**83,88**
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO				
Ações de companhias fechadas	**-**	**-**	**25.185**	**33,66**
DF Century Mall S.A.	-	-	25.185	33,66
INVESTIMENTO				
Propriedades para investimento	**37.586**	**99,65**	**37.586**	**50,22**
Imóveis acabados	37.586	99,65	37.586	50,22
TOTAL DO ATIVO	**37.748**	**100,08**	**76.462**	**102,18**
PASSIVO				
CIRCULANTE	**30**	**0,08**	**1.635**	**2,18**
Encargos a Pagar	**30**	**0,08**	**46**	**0,06**
Taxa de administração	12	0,03	16	0,02
Taxa de gestão	18	0,05	30	0,04
Obrigações por compra de Ações	**-**	**-**	**1.589**	**2,12**
TOTAL DO PASSIVO	**30**	**0,08**	**1.635**	**2,18**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**37.719**	**100,00**	**74.827**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**37.748**	**100,08**	**76.462**	**102,18**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Intrabank Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 33.701.887/0001-02

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS	31/12/2025	30/12/2024
Propriedades para Investimento		
Resultado com venda de imóveis	900	(846)
Ajuste ao valor justo imóveis	-	77
Ajuste ao valor justo de companhias fechadas	-	3.723
Prejuízos com venda de companhias fechadas	(12.485)	-
Resultado com dividendos	775	1.475
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**(10.810)**	**4.429**
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**(10.810)**	**4.429**
Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária		
Valorização de cotas de fundos de investimento	38	12
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	**38**	**12**
Outras receitas/despesas operacionais	**(714)**	**(4)**
Outras despesas operacionais	(714)	(4)
Outras despesas	**(1.666)**	**(780)**
Despesas com taxa de administradora	(168)	(194)
Despesas com taxa de gestão	(250)	(222)
Despesas com auditoria e custódia	(13)	(11)
Despesas de serviços técnicos	(36)	(103)
Despesas tributárias	(1.148)	(232)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(9)	(3)
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	(13)
Outras receitas e despesas	(22)	(2)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	**(13.152)**	**3.657**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Intrabank Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 33.701.887/0001-02

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Cotas integralizadas	(Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**17.640**	**66.252**	**83.892**
Integralização de cotas no exercício	100	-	100
Amortizações no exercício	(12.409)	-	(12.409)
Distribuição de resultado no exercício	-	(413)	(413)
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	3.657	3.657
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**5.331**	**69.496**	**74.827**
Integralização de cotas no exercício	181	-	181
Amortizações no exercício	(22.750)	-	(22.750)
Distribuição de resultado no exercício	-	(1.387)	(1.387)
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	(13.152)	(13.152)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**(17.238)**	**54.957**	**37.719**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Intrabank Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 33.701.887/0001-02

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	30/12/2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do exercício	**(13.152)**	**3.657**
Ajustes ao lucro do exercício	**14.085**	**(2.954)**
Ajuste ao valor justo imóveis	-	(77)
Ajuste ao valor justo de companhias fechadas	-	(3.723)
Prejuízos com venda de companhias fechadas	12.485	-
Resultado com venda de imóveis	1.600	846
Total	**933**	**703**
Variações em Ativos e Passivos	**(9)**	**9**
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	7	(6)
(Redução) em Valores a Pagar à Administradora	(4)	-
(Redução)/aumento em Prov. Pagtos a Efetuar	(12)	15
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**924**	**712**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de ações	(9)	-
Baixa ações	11.119	-
Recebimentos por venda de imóveis	11.650	11.354
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**22.760**	**11.354**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	181	100
Amortização de Cotas	(22.750)	(12.409)
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(1.387)	(413)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	**(23.956)**	**(12.722)**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(272)**	**(656)**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício	284	940
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício	12	284
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(272)**	**(656)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

INTRABANK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº: 33.701.887/0001-02

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O **Intrabank Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo")**, constituído em 09 de maio de 2019 e iniciou suas atividades em 04 de novembro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo seu regulamento e seus anexos, pela Lei nº 8.668/93 e pela Resolução CVM 175 parte geral e seu Anexo Normativo III, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo contará com uma única classe de Cotas, cujas características encontram-se descritas em seu Regulamento.

O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, do Regulamento.

O Fundo tem por objetivo a aquisição de imóveis residenciais e comerciais em geral, incluindo terrenos, casas, apartamentos residenciais, flats, lajes e conjuntos comerciais, galpões, centros logísticos, lojas, centros comerciais e shopping centers e propriedades rurais, para posterior venda, locação e/ou arrendamento (em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, dos demais prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1° de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

As demonstrações financeiras foram elaboradas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, e foram aprovadas pela Administradora em 20 de março de 2026.

3. Principais práticas contábeis

3.1 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real. Todo ativo e passivo que venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para Real para efeito de contabilização.

3.2 Estimativas contábeis

Todo ajuste decorrente de mudança de estimativa contábil nos saldos de ativo e passivo, decorrem de avaliação da situação atual e das obrigações e dos benefícios futuros esperados associados aos ativos e passivos, as alterações nas estimativas contábeis que eventualmente podem ocorrer no Fundo, são decorrentes de novas informações, e, portanto, não se trata de retificação de erros.

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

3.4 Títulos e Valores mobiliários

Estão representados por títulos e valores mobiliários, as cotas de fundos de investimento referenciado pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço, bem como Cotas de Sociedade registradas pelo custo de aquisição.

3.5 Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rúbrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

3.6 Ações de companhias fechadas

As ações sem cotação em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado são avaliadas pelo seu valor justo, considerando-se o valor da Empresa com base em uma taxa de desconto nominal, na data base de aquisição das ações. Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

3.7 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 incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.8 Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

4. Disponibilidades

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuí disponibilidades junto a administradora conforme segue:

Disponibilidades	31/12/2025	31/12/2024
Banco conta Movimento	-	257
Total	**-**	**257**

5. Ações de companhias fechadas

a) Composição

	31/12/2025			31/12/2024		
Ações de companhia fechada	**Qtd.**	**Custo**	**Saldo contábil**	**Qtd.**	**Custo**	**Saldo contábil**
DF CENTURY MALL S.A. – ON (i)	-	-	-	26.945.830	28.411	25.185
Total	**-**	**-**	**-**	**26.945.830**	**28.411**	**25.185**

(i) O investimento no DF CENTURY MALL S.A. – ON se refere a um imóvel localizado na Rua Copaíba, Lote 1, na quadra completada pelas vias EPTG, Avenida Castanheiras e Rua Araçá, Águas Claras, Distrito Federal. A região possui uma ocupação mista, comercial e residencial. O DF Plaza Shopping, inaugurado em 19 de setembro de 2017, com cerca de 3 anos de operação, faz parte do complexo com edifícios residenciais e comerciais, além de 2 grandes lojas. Com cerca de 14.000 m^2 de ABL, o shopping é voltado para as classes A e B. O empreendimento possui 6 pavimentos, sendo 3 subsolos de estacionamentos e 3 pavimentos de mal, denominados T, P1 e P2. Matrícula de nº 295335 Área do terreno 71.464 m^2.

Em assembleia realizada em 05 de junho de 2025, os cotistas aprovaram a alienação, pelo Fundo, da totalidade das ações da DF Century Mall S.A., inscrita no CNPJ nº 14.949.157/0001-72 (“Investida”). Vendendo as suas 26.945.830 ações, representativas de 17,9639% para o Fundo “Evoris Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ nº 41.969.521/0001-39”.

Foi realizado laudo de avaliação (Nº 29.546.001/1224) pela Amaral d´avila engenharia de avaliações em 21 de fevereiro de 2025 para a data base de 31/12/2024 para determinar o valor de mercado livre para venda do Imóvel DF Plaza Shopping. Foi adotado o método de Fluxo de Caixa Descontado, através do qual foi calculado o Valor Presente (VPL) e a taxa interna de retorno (TIR) anual.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados e após arredondamentos previstos em Norma, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado, na data de 31 de dezembro de 2024 por:

Laudo	Valor	%
Valor Empreendimento	140.198	100,00%
Valor participação	**25.185**	**17,96%**

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

7. Venda de Imóvel

A venda de imóvel rural denominado “Fazenda Santa Cecília”, localizado no Município de Juscimeira-MT, objeto da matrícula 3.745 registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Juscimeira-MT que corresponde a 548,4977 a (quinhentos e quarenta e oito hectares, quarenta e nove ares e setenta e sete centiares), bem como objeto da matrícula 3.747 registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Juscimeira-MT que corresponde a 1.099,0620 ha (um mil e noventa e nove hectares, seis ares e vinte centiares), totalizando 1.647,5597 (um mil e seiscentos e quarenta e sete hectares, cinquenta e cinco aires e noventa e sete centiares).

Vendedor: Intrabank Fundo de Investimento Imobiliário;
Comprador: Fazenda São José Ltda. – Em Recuperação Judicial, CNPJ 12.986.011/0001-71

Termos e disposições

Para efeitos meramente contábeis, não constituindo o valor total do Preço, levando-se em consideração o valor da saca da soja na data de assinatura do Contrato primitivo (em 27.05.2021), utilizando a cotação pela Aprosoja no valor de R$ 165,60 (praça de Rondonópolis-MT), portanto, o valor das 450 (quatrocentos e cinquenta mil) sacas de soja

totalizará para efeitos fiscais o importe de R$ 74.475 (setenta e quatro milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil reais).

Forma de pagamento

Parcela	Vencimento	Qtde Sacas	Valor Saca (Estimativa)	Valor total
1ª	Maio de 2021	50.000	180,00	9.000
2ª	10/04/2022	100.000	165,60	16.560
3ª	10/04/2023	100.000	165,60	16.560
4ª	10/04/2024	100.000	165,60	16.560
5ª	10/04/2025	100.000	165,60	16.560
Total		**450.000**		**75.240**

Observação: Importante ressaltar que o valor de quitação das futuras parcelas, será o valor da saca de soja, praticada no do dia dos vencimentos. Portanto sujeito a oscilações para mais ou para menos nos valores. A Cotação da soja será a praticada na "praça de Rondonópolis-MT".

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo obteve despesas de venda de imóvel no montante de R$ 1.600 (receitas em R$ 846 em 2024) e o recebimento de R$ 11.650 (R$ 11.354 em 2024). Adicionalmente, o montante a receber proveniente dessa operação em 31 de dezembro de 2025 é de R$ 150 (R$ 13.400 em 2024).

8. Propriedades para Investimento

Composição das propriedades para investimento:

Propriedades para Investimento	31/12/2025 Valor contábil	31/12/2024 Valor contábil
Terra Nova Cuiabá **(nota 8.1)**	7.971	7.971
Fazenda Tupã (Primavera do Leste) **(Nota 8.2)**	15.296	15.296
Parque Eldorado **(Nota 8.3)**	9.057	9.057
Várzea Grande **(Nota 8.4)**	5.262	5.262
Total	**37.586**	**37.586**

8.1 Terra Nova Cuiabá

O imóvel está localizado na Avenida A Quadra 3 Lote 3-A, com frente também para a Avenida Vereador Juliano da Costa Marquês, no bairro de Terrena Nova, Município de Cuiabá, Estado de Mato Grosso. Matrícula de nº 108.262, área de terreno 7.939,30 m^2, de

formato irregular com 2 frentes e superfície seca. Suas dimensões são as seguintes: 112,72 m de frente para a Avenida A, face Sul; 76,39 m de frente para a Avenida Vereador Juliano Costa Marquês, face Leste; 72,73 m do lado esquerdo de quem da Avenida A olha o imóvel, face Oeste; e 101,46 m de fundos, face Norte.

Cuiabá é um município brasileiro, capital do estado de Mato Grosso, Região Centro-Oeste do país. Fundado em 1719 por Pascoal Moreira Cabral e descoberto por Miguel Sutil, ambos bandeirantes nascidos na cidade de Sorocaba-SP, ficou praticamente estagnada desde o fim das jazidas de ouro até o início do século XX. Desde então, apresentou um crescimento populacional acima da média nacional, atingindo seu auge nas décadas de 1970 e 1980.

Nos últimos 15 anos, o crescimento diminuiu, acompanhando a queda que ocorreu na maior parte do país. Hoje, além das funções político-administrativas, é o principal polo industrial, comercial e de serviços do estado. É conhecida como "cidade verde", por causa da grande arborização. Situa-se na margem esquerda do rio de mesmo nome e forma uma conurbação com o seu município vizinho, Várzea Grande.

Segundo estimativas de 2019 feitas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a população de Cuiabá é de 612 547 habitantes, enquanto a população da conurbação é de 927 362 habitantes.

Foi realizado laudo de avaliação (Nº 29.547.002/1224) pela Consult Soluções Patrimoniais para a data base de 31 de dezembro de 2025 para determinar o valor de mercado livre para venda do Imóvel Localizado no Bairro Terra Nova, município de Cuiabá. Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.)

8.1.1 Conclusão Laudo

Valor do empreendimento

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo	**7.971**	**7.945**
Ajuste a valor Justo	-	26
Total	**7.971**	**7.971**
Laudo de avaliação	7.971	7.971
Diferença	**-**	**-**

8.2 Fazenda Tupã (Primavera do Leste)

O imóvel está localizado na Avenida Paulo César Aranda, com frentes também para aa avenidas Minas Gerais e Amazonas, na quadra completada pela Avenida David Riva, no bairro de Riva, Município de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso. Matrícula de nº 11.581, suas dimensões são as seguintes: 131,00 m de frente para a Avenida Minas Gerais, face Sul; 315,00 m de frente para a Avenida Paulo César Aranda, face Oeste; 315,00 m de fundos de quem da Avenida Paulo César Aranda olha i imóvel, face Leste; e, 131,00 m de frente para a Avenida Amazonas, Face Norte.

Primavera do Leste é um município brasileiro do estado de Mato Grosso. Localiza-se a uma latitude 15º33'32" sul e a uma longitude 54º17'46" oeste, estando a uma altitude de 636 metros do nível do mar. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2018, era de 61 038 habitantes.

Foi realizado laudo de avaliação (Nº 29.547.003/1224) pela Consult Soluções Patrimoniais para a data base de 31 de dezembro de 2025 para determinar o valor de mercado livre para venda da fração do imóvel localizado no Jardim Riva, Município de Primavera do Leste. Foi adotado o método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.)

8.2.1. Conclusão Laudo

Valor do empreendimento

	31/12/2025	31/12/2024
Saldos	**15.296**	**15.181**
Ajuste a valor justo	-	115
Total	**15.296**	**15.296**
laudo de avaliação	15.296	15.296
Diferença	**-**	**-**

8.3 Parque Eldorado

O imóvel está localizado na Avenida Historiados Rubens de Mendonça, 1236, Alvorada, Município de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, com frente também para a Rua Juarez Sodré Faria, no bairro de Alvorada, Município de Cuiabá, Estado de Mato Grosso. Matrícula de Nº 81.737, trata-se de um terreno de 3.014,25 m^2, de formato irregular com 3 frentes e superfície seca. Suas dimensões são as seguintes: 45,27 m de frente para a Avenida

Historiador Rubens de Mendonça, face Leste; 35,02 m de frente para a Via expressa (Rua L), face Sul; 30,12 m de frente para a Rua Juarez Sodré Farias, face Sul; 53,72 m de frente para a Rua Juarez Sodré Farias, face Oeste; e, 50,59 m do lado direito de quem da Av. Historiador Rubens Farias olha o imóvel, face Norte.

Cuiabá é um município brasileiro, capital do estado de Mato Grosso, Região Centro-Oeste do país. Fundado em 1719 por Pascoal Moreira Cabral e descoberto por Miguel Sutil, ambos bandeirantes nascidos na cidade de Sorocaba-SP, ficou praticamente estagnada desde o fim das jazidas de ouro até o início do século XX. Desde então, apresentou um crescimento populacional acima da média nacional, atingindo seu auge nas décadas de 1970 e 1980. Nos últimos 15 anos, o crescimento diminuiu, acompanhando a queda que ocorreu na maior parte do país. Hoje, além das funções político-administrativas, é o principal polo industrial, comercial e de serviços do estado. É conhecida como "cidade verde", por causa da grande arborização. Situa-se na margem esquerda do rio de mesmo nome e forma uma conurbação com o seu município vizinho, Várzea Grande. Segundo estimativas de 2019 feitas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a população de Cuiabá é de 612 547 habitantes, enquanto a população da conurbação é de 927 362 habitantes.

Foi realizado laudo de avaliação (Nº 29.547.001/1224) pela Consult Soluções Patrimoniais para a data base de 31 de dezembro de 2025 para determinar o valor de mercado livre para venda do imóvel localizado na Avenida Historiados Rubens de Mendonça, 1236, Alvorada, Município de Cuiabá, Estados de Mato Grosso. Foi adotado o método Comparativo Direto e de Dados de Mercado (Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra).

8.3.1. Conclusão Laudo

Valor do empreendimento		
	31/12/2025	**31/12/2024**
Saldos	**9.057**	**9.124**
Ajuste a valor Justo	-	(67)
Total	**9.057**	**9.057**
Laudo de avaliação	9.057	9.057
Diferença	**-**	**-**

8.4 Várzea Grande (Rodovia Mario Andreazza)

O Imóvel objeto do presente Instrumento (“IMÓVEL”) refere-se a uma área localizada na Rodovia Mario Andreazza, Quadra 11, na cidade de Várzea Grande – MT, melhor descrito e

caracterizado na matrícula nº 124.570, do Cartório do 1º. Serviço de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos de Várzea Grande, Mato Grosso.

Em Instrumento Particular De Promessa De Venda E Compra De Imóvel E Outras Avenças realizado em 11 de maio de 2023, resolvem vende-lo conforme os termos e disposições abaixo:

O vendedor, por este contrato e na melhor forma, declara para os devidos fins de direito, sob as penas da lei, ser legítimo possuidor e proprietário do imóvel objeto deste contrato, sendo certo que o imóvel não foi por si alienado e nem mesmo dado em garantia, logo, se encontra apto à formalização do presente negócio jurídico, sendo o imóvel matrícula nº 124.570

Comprador aceita e se obriga a pagar o preço integral do imóvel relacionado no item 1.1., objeto do presente negócio jurídico que, neste ato, fica convencionado em R$ 5.700.000,00 (cinco milhões e setecentos mil Reais) (“preço”), utilizando como base o Laudo de Avaliação Urbana, elaborado pela YAZ – Serviços de Engenharia EIRELI, realizado em 27 de abril de 2023, a ser adimplido em uma única parcela até o dia 16 de maio de 2023, mediante transferência eletrônica disponível (“TED”) no Banco Caixa Econômica Federal (104), Agência n. 1041, Conta Corrente n. 3512-3, Operação: 003, de titularidade do vendedor.

Foi realizado laudo de avaliação (Nº 29.547.004/1224) pela Consult Soluções Patrimoniais para a data base de 31 de dezembro de 2025 para determinar o valor de mercado livre para venda do imóvel localizado na Rod. Mario Andreaza em frente a fábrica Solar BR – Coca-Cola no Bairro Mapim – Várzea Grande. Foi adotado o método Comparativo Direto e de Dados de Mercado (Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.).

8.4.1 - Conclusão Laudo

Valor do empreendimento

	31/12/2025	31/12/2024
Saldos	**5.262**	**5.259**
Ajuste a valor Justo	-	3
Total	**5.262**	**5.262**
Laudo de avaliação	5.262	5.262
Diferença	**-**	**-**

9. Das Cotas, da emissão

As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

O valor patrimonial das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe em circulação.

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia de Cotistas. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

Não podem votar na Assembleia Geral de Cotistas: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Observadas as disposições constantes no Regulamento, as Cotas da Classe serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas no Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos no Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo

certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das Cotas da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 ocorreu emissão de 254,031462 cotas no montante de R$ 181 (72,008203 no montante de R$ 100 em 2024).

Amortização

As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, sob a orientação do Consultor Especializado, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo, exceto conforme de outra forma determinado pela Gestora ou pelo Consultor Especializado, em virtude das necessidades do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve a amortização de cotas no montante de R$ 22.750 (R$ 12.409 em 2024).

Resgate

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

10. Remuneração dos prestadores de serviços

Taxa de administração: Pelos serviços de administração, controladoria, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador receberá uma Taxa de Administração equivalente à 0,15% do patrimônio do Fundo, que será calculada diariamente, na base 1/252, e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas assegurado um valor mínimo mensal de R$ 12, o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela

Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

O administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R$ 168 (R$ 194 em 2024).

Taxa máxima de custódia: Pelo serviço de custódia, será pago uma taxa de R$ 1 mensais, a qual será corrigida anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

Em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de custódia o montante de R$ 7 (R$ 0 em 2024).

Taxa de gestão: A título de taxa de gestão, a remuneração equivalente a 0,50% do patrimônio do fundo, a ser pago mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, sendo este valor atualizado pela variação do IGPM a cada intervalo de 12 meses contados do início de funcionamento do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024 foi provisionado a título de taxa de gestão o montante de R$ 250 (R$ 222 em 2024).

11. Fatores de Risco

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe, em colocar em prática a Política de Investimento delineada no Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada] e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena relevância

neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas. Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos

prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância. Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Empresa de Consultoria Especializada sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados

da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Risco relacionado à necessidade de aportes futuros. Caso os rendimentos obtidos pela Classe com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe para cobrir a deficiência de recursos.

Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe.

Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio da Classe e de suas Cotas.

Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, e da Empresa de Consultoria Especializada, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como

a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. 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 valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura;

Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, 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;

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

Risco tributário. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe;

Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas. Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, 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 da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas;

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída; e

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é fechada e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.

12. Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por "Resultado do Fundo", o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) dos gastos com eventuais benfeitorias, reformas e manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e (ii) das demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o previsto na Instrução CVM 175/22.

Exceto conforme de outra forma estabelecido pela Administradora, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, o Fundo distribuirá até o dia 15 de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito

como Cotistas no 7º dia do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o 7º dia acima referido não seja um Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente anterior.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve distribuição de resultados no montante de R$ 1.387 (R$ 413 em 2024).

13. Prestadores de serviços

A administração, custódia, escrituração e controladoria dos títulos e valores mobiliários são realizadas pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os serviços de gestão são prestados pela Intrabank Management Ltda.

14. Rentabilidade

A rentabilidade proporcionada pelo Fundo e o valor nominal da cota no encerramento dos períodos estão demonstrados como segue:

			Rentabilidade em % Fundo	
Data	**PL Médio**	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
31/12/2024	71.318	1.433,130000	-	-
31/01/2025	73.344	1.397,315181	(2,49%)	(2,49%)
28/02/2025	72.929	1.401,155692	0,54%	(1,96%
31/03/2025	73.003	1.398,407695	0,11%	(1,86%)
30/04/2025	65.650	1.181,969428	0,42%	91,45%
31/05/2025	60.305	1.154,463266	(2,32%)	(3,73%)
30/06/2025	41.193	732,309213	(17,33%)	(20,41%)
31/07/2025	36.640	678,742000	(4,71%)	(24,16%)
31/08/2025	36.291	721,234751	6,26%	(19,41%)
30/09/2025	37.696	720,672142	(0,08%)	(19,48%)
31/10/2025	37.716	720,091552	(0,08%)	(19,54%)
30/11/2025	37.723	719,574069	(0,07%)	(19,60%)
31/12/2025	37.730	718,890140	(0,10%)	(19,68%)

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

15. Encargos debitados no Fundo

Encargos Debitados ao Fundo	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Patrimônio Líquido Médio	**50.440**		**75.923**	
Despesas administrativas	**(1.666)**	**(3,31)**	**(780)**	**(1,03)**
Despesas com taxa de administradora	(168)	(0,33)	(194)	(0,26)
Despesas com taxa de Gestão	(250)	(0,50)	(222)	(0,29)
Despesas com auditoria e custódia	(13)	(0,03)	(11)	(0,01)
Despesas de serviços técnicos	(36)	(0,07)	(103)	(0,14)
Despesas tributárias	(1.148)	(2,28)	(232)	(0,31)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(9)	(0,02)	(3)	-
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	(0,04)	(13)	(0,02)
Outras receitas e despesas	(22)	(0,04)	(2)	-
Total das despesas	**(1.666)**	**(3,31)**	**(780)**	**(1,03)**

16. Imposto de renda

Imposto de Renda: Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos 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 aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso o segundo requisito mencionado não seja cumprido, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

Como exceção à regra geral de não tributação descrita no artigo 16.1 do Regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam(se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos ao seu Cotista.

IOF/Títulos: As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

Tributação Aplicável ao Cotista do Fundo

Imposto de Renda. A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o recebimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento.

Cotistas residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam(se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os rendimentos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por cotistas não residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

IOF/Títulos: é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação. Os rendimentos tributáveis são progressivamente reduzidos em função do tempo em até 30 dias, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a

qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Resolução CVM nº. 162, de 13 de julho de 2022, a administradora não contratou outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja de auditoria independente.

18. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possuí saldo em conta de depósito junto a administradora, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 10, o Fundo possuí saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 12 (R$ 16 em 2024) e taxa de gestão no montante de R$ 18 (R$ 30 em 2024) com a administradora.

19. Demandas judiciais

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

20. Deliberações em Assembleia

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 07 de abril de 2025, foi deliberado:

(i) A aprovação as Demonstrações Financeiras do Fundo, referentes ao Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2024;

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 10 de abril de 2025, foi deliberado:

(i) a amortização parcial das Cotas do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, no montante de R$ 11.560.000,00 (onze milhões, quinhentos e sessenta mil reais), a ser paga em até o 1 (um) dias úteis contado da presente assembleia.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 05 de junho de 2025, foi deliberado:

(i) A Alienação das 26.945.830,00 ações da Sociedade, representativas de 17,9639% do capital social, de titularidade do Fundo.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 09 de junho de 2025, foi deliberado:

(i) Aprovar a amortização parcial das Cotas aos Cotistas, no montante líquido de R$ 1.590.000,00 (Um milhão e quinhentos e noventa mil reais), a ser realizada em até 2 (dois) dias uteis, contados da presente data;

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 11 de junho de 2025, foi deliberado:

(i) Aprovar a amortização parcial das Cotas aos Cotistas, no montante líquido de R$ 720.000,00 (Setecentos e vinte mil reais), a ser realizada em até 2 (dois) dias uteis, contados da presente data;

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 01 de agosto de 2025, foi deliberado:

(i) A 3ª Emissão de Cotas do Fundo, no montante de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), nos termos do Suplemento constante na ata.

21. Eventos subsequentes

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 06 de fevereiro de 2026, foi deliberado:

(i) A 4ª Emissão de Cotas do Fundo, no montante de até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), nos termos do Suplemento constante na ata.

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC(1SP 270.574/O(6