ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 58.372.239/0001-72
(Administrado pela FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	10

ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:
Cotistas e à Administradora do
JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JK1 Fundo de Investimento Imobiliário ("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 desta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JK1 Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Investimento em participação societária avaliada pelo método de equivalência patrimonial

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía R$ 15.907 mil em investimento em participação societária, representando 88,74% de seu patrimônio líquido, o qual é avaliado e registrado pelo método da equivalência patrimonial. Considerando a relevância do investimento em participação societária em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos este assunto como o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) avaliação e análise sobre as movimentações do investimento ocorridas no exercício; (ii) validação do percentual de participação e recálculo da equivalência patrimonial da companhia investida; (iii) verificação do relatório de auditoria da companhia investida em 31 de dezembro de 2025; e (iv) avaliação da adequação das divulgações apresentadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em participação societária, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração do Fundo, 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, 25 de março de 2026.

ROBSON SANTA IZABEL:18526915819

Assinado de forma digital por ROBSON SANTA IZABEL:18526915819
Dados: 2026.03.26 19:31:52 -03'00'

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 58.372.239/0001-72
(Administrado pela FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.
CNPJ: 37.678.915/0001-60

Demonstração da posição financeira

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto pela quantidade)

		31 de dezembro de 2025			31 de dezembro de 2024		
	Nota explicativa	Quantidade	Valor	% sobre o PL	Quantidade	Valor	% sobre o PL
Ativo circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	4	**25.305**	**2.064**	**11,51%**	**14.763**	**1.056**	**101,05%**
Cotas de fundo de investimento		**25.305**	**2.064**	**11,51%**	**14.763**	**1.056**	**101,05%**
Cotas de fundos de liquidez		25.305	2.064	11,51%	14.763	1.056	101,05%
Ativos não circulante							
Investimento							
Participação em Sociedade de Propósito Específico	5	**13.906.776**	**15.907**	**88,74%**	**-**	**-**	**0,00%**
Participações Societárias		13.906.775	13.907	77,58%	-	-	0,00%
Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC		1	2.000	11,16%	-	-	0,00%
Total do ativo			**17.971**	**100,25%**		**1.056**	**101,05%**
Passivo circulante							
Obrigações a pagar			**45**	**0,25%**		**11**	**1,05%**
Consultoria e acessória			30	0,17%		7	0,67%
Taxa de administração	13		8	0,04%		2	0,19%
Auditoria e custodia	13		7	0,04%		2	0,19%
Total do passivo			**45**	**0,25%**		**11**	**1,05%**
Patrimônio líquido			**17.926**	**100,00%**		**1.045**	**100,00%**
Total do Passivo e do patrimônio liquido			**17.971**	**100,25%**		**1.056**	**101,05%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 58.372.239/0001-72
(Administrado pela FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.
CNPJ: 37.678.915/0001-60

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 23 de dezembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto pela quantidade de cotas, resultado por cota e valor patrimonial da cota)

Composição do resultado do exercício/período	**Nota explicativa**	**31/12/2025**	**De 23/12/2024 a 31/12/2024**
Cotas de fundos de investimento	4	**240**	**-**
Resultado com cotas de fundos de liquidez		317	-
Despesas de IR sobre resgates de fundos		(77)	-
Despesas		**(609)**	**(55)**
Taxa de administração	12	(96)	(2)
Despesas com custódia e auditoria		(84)	(2)
Consultoria e acessoria	12	(390)	(7)
Honorários advocatícios		(27)	-
Despesas com estruturação		-	(25)
Outras despesas diversas		(2)	(3)
Taxa de fiscalização CVM		(7)	(16)
Despesas com distribuição		(3)	-
Resultado líquido do exercício/período		**(369)**	**(55)**
Quantidade de cotas em circulação		**18.356**	**1.100,00**
Resultado líquido por cota - R$		**(20,09)**	**(50,00)**
Valor patrimonial da cota - R$		**976,569540**	**950,077355**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 58.372.239/0001-72
(Administrado pela FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.
CNPJ: 37.678.915/0001-60

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 23 de dezembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	Capital integralizado	Prejuizos acumulados	Patrimômio líquido
Emisão de cotas	10	1.100		1.100
Resultado do período		-	(55)	(55)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**1.100**	**(55)**	**1.045**
Emisão de cotas	10	17.250		17.250
Resultado líquido do exercício		-	(369)	(369)
Saldo em 31 de dezembro de 2025		**18.350**	**(424)**	**17.926**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 58.372.239/0001-72
(Administrado pela FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.
CNPJ: 37.678.915/0001-60

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 23 de dezembro de 2024 (data do início das atividades) a
(Em milhares de reais)

	31/12/2025	De 23/12/2024 a 31/12/2024
	-	
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundos de liquidez - equivalente de caixa	317	-
Pagamentos de despesas com estruturação	-	(25)
Pagamentos de taxa de administração	(90)	-
Pagamentos de impostos retidos na fonte	(76)	-
Pagamentos de despesas com consultoria e assessoria	(364)	-
Pagamentos de despesas com distribuição	(3)	-
Pagamentos de auditoria e custódia	(79)	-
Pagamentos de taxa da CVM	(7)	(16)
Pagamento de outras despesas administrativas	(33)	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(335)**	**(44)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de ações	(6.057)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC	(9.850)	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**(15.907)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Cotas emitidas	17.250	1.100
Caixa líquido das atividades de financiamentos	**17.250**	**1.100**
Total de fluxos de caixas gerados ou consumidos	**1.008**	**1.056**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	1.056	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	2.064	1.056
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**1.008**	**1.056**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações Contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 23 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Classe única do **JK1 Fundo de Investimento Imobiliário -** ("Fundo" ou "Classe") iniciou suas atividades em 23 de dezembro de 2024. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado e tem prazo de duração indeterminado

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

Nos termos da regulamentação da CVM, especialmente da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30") a Classe de cotas é destinada a Investidores Qualificados.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, (i) preponderantemente e preferencialmente, por meio de investimentos na aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis para desenvolvimento imobiliário de loteamentos e condomínios, empreendimentos residenciais de médio e alto padrão e empreendimentos industriais e comerciais ("Imóveis), e/ou em ações ou quotas de sociedade de propósito específico que seja ou será proprietária de imóveis e/ou em direitos reais sobre os imóveis ("SPE Desenvolvedora") ou de sociedade controladora de uma SPE Desenvolvedora ("SPE Holding", e, quando em conjunto com SPE Desenvolvedora, "Ativos Imobiliários"); e (ii) de forma remanescente, por meio de investimentos em ativos financeiros, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda do desenvolvi mento dos Ativos Imobiliários, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos Ativos Imobiliários; (c) pelo desenvolvimento em conjunto com outros empreendedores através de permuta ou co-incorporação ou (d) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários que comporão a carteira do Fundo até o término do prazo de duração do Fundo, conforme permitido pelo presente Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII e demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Instrução CVM nº 516/11 e a Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

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

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração do Fundo em 25 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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.

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

a) Instrumentos financeiros

1. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os instrumentos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

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

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria os direitos creditórios conforme detalhado na nota explicativa n° 6.

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

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas da demonstração da posição financeira:

Equivalentes de caixas: Aplicações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Títulos e valores mobiliários: representados por títulos públicos federais. O Fundo classifica os títulos e valores mobiliários na categoria VJR.

Direitos creditórios: representados por direitos creditórios conforme descrito na nota explicativa nº 6. O Fundo classifica esses direitos creditórios como custo amortizado.

(v) Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

Obrigações a pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no regulamento ou acordos contratuais do Fundo e que possuem saldo a pagar nessa data base.

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

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.

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

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

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

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

(iv) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

Para as cotas de fundos de investimentos negociados em bolsa de valores ou mercado ativo, as cotas são atualizadas pela cotação diária de fechamento do mercado em que o ativo apresentar maior liquidez.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com cotas de fundos de liquidez”.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

(v) Participações Societárias

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas com defasagem máxima de 2 meses em relação às demonstrações financeiras do Fundo, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se trata de propriedades para investimento.

Outros ativos e passivos

Os valores a receber e as obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridos.

4. COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO

As cotas de fundos de investimentos estão assim classificadas:

Em 31 de dezembro de 2025:

Renda Fixa (a)	Quantidade	Valor	Faixa de vencimento
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	25.305,478620	2.064	Sem vencimento

Em 31 de dezembro de 2024:

Renda Fixa (a)	Quantidade	Valor	Faixa de vencimento
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	14.763,354950	1.056	Sem vencimento

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

(a) A Classe tem aproximadamente 11,51% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundo de investimento em renda fixa, com as seguintes características:

O **Itaú Soberano renda fixa simples fundo de investimento em cotas de fundos de investimento** foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004, destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, da Gestora ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com "Renda Fixa", os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

5. Investimentos

a) Participações Societárias

Empresa	Saldo em 31/12/2024	Aquisição	AFAC	Vendas	Resultado	Saldo em 31/12/2025
JKDI DESENVOLVIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA.	-	6.057	7.850	-	-	13.907
Total	**-**	**6.057**	**7.850**	**-**	**-**	**13.907**

O Fundo detém 13.906.775 cotas, representando 100% do capital social da JKDI Desenvolvimento e Participações Ltda ("Investida"). Sendo essa uma sociedade empresária limitada cuja atividade principal consiste na participação societária em outras empresas, atuando como veículo de investimento dentro de um grupo econômico com foco no desenvolvimento e incorporação imobiliária.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

A Investida foi constituída em 13 de janeiro de 2024 com um capital social dividido em 1.000 quotas no valor nominal de 1,00.

Em 07 de fevereiro de 2025 o Fundo realizou um aporte na investida no montante de R$ 3.814 dividido em 3.813.722 novas quotas.

Em 05 de março de 2025 o Fundo realizou um aporte na investida no montante de R$ 2.243. dividido em 2.242.461 novas quotas.

AFACs convertidas:

- Em 19 de dezembro de 2025 foi feita a 4ª consolidação contratual para aumentar o capital da investida por meio da conversibilidade dos AFACs constituídos em 16 de outubro de 2025 e 06 de novembro de 2025 no montante de R$ 4.050, representada por 4.049.592 novas quotas.
- Em 09 de setembro de 2025 foi feita a 3ª consolidação contratual para aumentar o capital da investida por meio da conversibilidade do AFAC constituída em 13 de março de 2025 no montante de R$ 3.800, representada por 3.800.000 novas quotas.

Mensuração do investimento:

A investida possui SPE's no qual possuem terrenos, que são registrados pelo custo de aquisição, acrescido de gastos diretamente atribuíveis. Os custos de infraestrutura compreendem despesas relacionadas a projetos, estudos técnicos, licenciamento e demais gastos necessários à viabilização dos empreendimentos.

Os empreendimentos encontram-se em diferentes estágios de desenvolvimento, incluindo fase de estruturação, licenciamento e planejamento de lançamento, conforme o cronograma de desenvolvimento de cada projeto.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Estoques vinculados aos projetos imobiliários (Dentro da investida):

Projeto / SPE	Valor do terreno – Laudo (R$)	Valor em estoque (R$)
SPE Rio Betim (Teixeirinha)	9.417.614	811.194
SPE 02 (Tamanduá)	5.872.094	-
SPE 04 (Patrus Mundim)	5.311.000	3.835.610
SPE 07 (Nacional Pelicanos)	12.355.000	257.808
SPE 05 (Sousa Lima - OUS)	125.412.000	2.857.234
SPE 03 (Divino)	15.102.000	6.677.840
SPE 08 (Córrego Grande)	40.892.000	327.291
SPE 06 (Lucio Rennó Icaiveras)	12.195.000	718.534
SPE 09 (Progresso)	9.633.000	69.416
SPE 10 (Gleba Pelicanos)	9.680.000	375.081
Total	**245.869.708**	**15.930.008**

Os valores de mercado dos terrenos foram suportados por laudos de avaliação emitidos por empresa independente especializada (Compass Avaliações), em dezembro de 2025.

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Empresa	Saldo em 31/12/2024	Aquisição	Conversão	Saldo em 31/12/2025
JKDI DESENVOLVIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA.	-	9.850	(7.850)	2.000
Total		**9.850**	**(7.850)**	**2.000**

Constituição de AFACs:

- Por meio de contrato celebrado em 13 de março de 2025 a Classe constituiu um Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC no montante de R$ 3.800;
- Por meio de contrato celebrado em 16 de outubro de 2025 a Classe constituiu um Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC no montante de R$ 1.500;
- Por meio de contrato celebrado em 06 de novembro de 2025 a Classe constituiu um Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC no montante de R$ 2.550;
- Por meio de contrato celebrado em 19 de dezembro de 2025 a Classe constituiu um Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC no montante de R$ 2.000;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

AFACs convertidas:

- Em 19 de dezembro de 2025 foi feita a 4ª consolidação contratual para aumentar o capital da investida por meio da conversibilidade dos AFACs constituídos em 16 de outubro de 2025 e 06 de novembro de 2025 no montante de R$ 4.050.
- Em 09 de setembro de 2025 foi feita a 3ª consolidação contratual para aumentar o capital da investida por meio da conversibilidade do AFAC constituída em 13 de março de 2025 no montante de R$ 3.800.

c) Certos dados financeiros da investida JKDI Desenvolvimento e Participações Ltda auditadas pela Ecovis WFA Auditores Independentes S/S.

Descrição	**31.12.2025**
Total dos ativos	20.304
Total do Passivo	4.357
Total do Patrimonio Líquido	15.947
Total do Resultado líquido	40
Percentual de participação	100%
Valor do investimento no Fundo	15.947

6. GERENCIAMENTO DE RISCO

Não obstante o emprego, pela administradora e pelo gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida em regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor. A Classe está sujeita a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, aos cotistas, quais sejam:

Risco De Liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, esta Classe de cotas poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para esta Classe de cotas, os quais permanecerão expostos, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos e às posições assumidas em mercados de derivativos, se for o caso, que podem, inclusive, obrigar esta Classe de cotas a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e resgates aos cotistas, nos termos do regulamento.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Risco De Crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações desta Classe de cotas, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira.

Risco De Mercado: Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos da Classe de cotas, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Riscos De Acontecimentos E Percepção De Risco Em Outros Países: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa os resultados desta Classe de cotas e a rentabilidade dos cotistas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Risco Relacionado A Fatores Macroeconômicos E A Política Governamental: A Classe de cotas também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da administradora e/ou do gestor, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira, e/ou (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os cotistas. Adicionalmente, a Classe 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 desta Classe de cotas e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas. 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 desta Classe de cotas.

Riscos De Alterações da Legislação Tributária: O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar aos ativos integrantes da Carteira, esta Classe de cotas e/ou os cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis aos ativos integrantes da Carteira, ao Fundo, à Classe de cotas e/ou aos cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Riscos De Não Realização dos Investimentos por Parte desta Classe De cotas: Os investimentos desta Classe de cotas são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista e não há garantias de que os investimentos pretendidos por esta Classe de cotas estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo não realização destes investimentos.

Risco De Resgate Das cotas Em Títulos E/Ou Ativos Imobiliários: Conforme previsto no regulamento, pode haver a liquidação desta Classe de cotas em situações predeterminadas. Se alguma dessas situações se verificar, há a possibilidade de que as cotas venham a ser resgatadas em títulos e/ou Ativos Imobiliários. Nessa hipótese, os cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os referidos títulos e/ou Ativos Imobiliários que venham a ser recebidos desta Classe de cotas.

Risco Relacionado Ao Resgate E À Liquidez Das cotas: O Fundo e suas Classes de cotas, constituídas sob a forma de condomínio fechado, não admitem o resgate de suas cotas a qualquer momento. A amortização das cotas é realizada na medida em que as Classe de cotas tenham disponibilidade para tanto, a critério do gestor, ou na data de liquidação da referida Classe de cotas. Caso os cotistas queiram se desfazer dos seus investimentos nas Classes de cotas, é necessária a venda das suas cotas no mercado secundário, devendo ser observado, para tanto, os termos e condições dos respectivos Compromissos de Investimento e o disposto no regulamento.

Risco De Derivativos: Consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade da Classe de cotas, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações e não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos cotistas.

Limitação Da Responsabilização Dos Prestadores De Serviços Do Fundo E De Suas Classes De cotas: A legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimento a responsabilização individual dos prestadores de serviços do Fundo e de suas Classes de cotas. Sendo assim, os prestadores de serviços do Fundo e de suas Classes de cotas não são solidários entre si. Eles respondem individualmente por seus atos e omissões, de acordo com suas respectivas esferas de competência, dispostas no regulamento, na legislação vigente e nos contratos de prestação de serviços celebrados entre as partes. Desta forma, para fins de reparação civil, a responsabilidade que recai sobre os prestadores de serviços do Fundo e suas Classes de cotas restringe-se aos seus atos e omissões relativos aos serviços prestados, nos termos do regulamento, da legislação vigente e nos contratos de prestação de serviços, de modo que não há responsabilidade solidária de tais prestadores de serviços perante a Classe.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Riscos Relacionados Ao Setor Alvo: Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual da Classe, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Riscos de Conflito de interesse: A Classe pode investir em Ativos Imobiliários que são ou foram de propriedade dos cotistas ou suas partes relacionadas, conforme decisão do comitê de investimento. Ademais, o consultor imobiliário possui relação prévia com os cotistas.

Demais Riscos: A Classe de cotas também pode estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da administradora ou do gestor, 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, aplicações ou resgates significativos.

7. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

A Classe de cotas não pode operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe de cotas.

A Classe não operou com instrumentos derivativos no período de 23 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024.

8. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

No exercício findo de 31 de dezembro de 2025 (apurado considerando-se o resultado líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, o valor patrimonial da cota ao final do período foi negativo em (2,02). No período de 23 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 foi de R$ (5,00).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

9. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS E COTAS

a) Emissão

A emissão de novas cotas, após a primeira emissão, deve ser realizada mediante aprovação da assembleia geral, observado a regulamentação aplicável.

Os cotistas, mediante deliberação em assembleia geral, devem definir as condições para a subscrição e integralização de tais novas cotas, de acordo com as leis aplicáveis, bem como a existência ou não de direito de preferência nos termos e condições dos novos documentos de subscrição a serem celebrados em razão da emissão das novas cotas.

A integralização de cotas é realizada exclusivamente em moeda corrente nacional (a) por meio de plataformas devidamente autorizadas pelo Banco Central; ou (b) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade da Classe, mediante qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; (c) ou por integralização de ativos imobiliários desde que apresentem laudo de avaliação com data base de até 60 (sessenta) dias da data negociação.

O patrimônio inicial mínimo para o funcionamento desta Classe corresponde à R$ 1.000 (um milhão).Uma vez subscrito o valor mínimo, pode a administradora encerrar a oferta de cotas da Classe, cancelando o saldo de cotas não colocado, sem prejuízo de novas emissões futuras a serem realizadas nos termos do regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi emitido 17.255,60896 cotas no montante de R$ 17.250. No período de 23 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 houve a emissão de 1.100,000000 no montante de R$ 1.100.

b) Resgate e Amortização

Por se tratar de uma Classe de cotas fechada, as cotas não poderão ser resgatadas, exceto se a liquidação do Fundo for deliberada pelos cotistas em Assembleia Geral.

A amortização de cotas somente será realizada mediante deliberação em Assembleia Geral.

Para fins de amortização de cotas e o seu respectivo pagamento, será considerado os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 23 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 não ocorreu resgates de cotas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

10. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As cotas podem ser registradas para distribuição e negociação em plataformas devidamente autorizadas pelo Banco Central e CVM, conforme definido pelo gestor.

As cotas podem ser transferidas exclusivamente via mercado de bolsa ou mercado de balcão, observadas as condições descritas neste regulamento, no compromisso de Investimento e na regulamentação e legislação aplicável.

11. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de administração

Pelos serviços de administração fiduciária, que incluem que incluem os serviços de administração fiduciária, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, e a escrituração da emissão e do resgate de cotas é devida pela Classe uma taxa de administração equivalente à somatória dos seguintes valores:

Taxa de Administração: 0,08% a.a., observado o mínimo mensal.
Base de Cálculo: valor diário do patrimônio líquido da Classe, na base “1/252” daquela percentagem.
Provisionamento: diário
Base de Cálculo Patrimônio Líquido: D-1
Data de Pagamento: até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente
Mínimo Mensal: R$8
Índice de Correção: IPCA.
Periodicidade de Correção: Anual.
Taxa de Administração Máxima: Não há. A Classe está sujeito às Taxas de Administração cobrada pelos fundos investidos.

Pela prestação dos serviços de estruturação é devida uma taxa de estruturação única de: R$ 25, a ser paga após o início da Classe.

Até que haja a contratação do gestor, não há remuneração a ser paga pelos serviços de gestão.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Pelos serviços de custódia, será devida pela Classe ou por suas Classes de cotas a seguinte taxa de custódia:

Taxa de Máxima de Custódia: 0,07% a.a. sobre o Patrimônio Líquido da Classe de cotas.
Base de Cálculo: Patrimônio Líquido da Classe de cotas
Provisionamento: Diário
Data de Pagamento: 5° (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação de serviços.
Mínimo Mensal: R$ 7
Índice de Correção: IPCA.
Periodicidade de Correção: Anual.

Pelos serviços de consultoria imobiliária, será devida pela Classe a seguinte taxa de consultoria:

Taxa de Consultoria: 0,08% a.a., observado o mínimo mensal
Base de Cálculo: valor diário do patrimônio líquido da Classe, na base "1/252" (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) daquela percentagem
Provisionamento: diário
Base de Cálculo Patrimônio Líquido: D-1
Data de Pagamento: até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente
Mínimo Mensal: R$ 30
Índice de Correção: IPCA
Periodicidade de Correção: Anual

Será devida pela Classe uma taxa de sucesso de 9,5% do que exceder o IPCA + 12% a.a. em favor do Consultor Imobiliário.

Taxa de Distribuição: Pela prestação dos serviços de distribuição será devido à ADMINISTRADORA uma Taxa de Distribuição correspondente a: (a) 0,03% (três centésimos por centos) sobre oferta pública regulada pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, calculado sobre o valor efetivamente integralizado; (b) 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre a oferta pública regulada pelo rito de registro ordinário, conforme o mesmo dispositivo normativo, calculado sobre o valor efetivamente integralizado; e (c) R$ 500,00 (quinhentos reais) por investidor para ofertas privadas.

A Classe de cotas não possui taxa de performance.

Não é devidas pelas cotistas taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos na Classe de cotas e quando do resgate de suas cotas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe reconheceu despesas com taxa de administração e consultoria nos montantes e R$ 96 e 390, respectivamente.

No período de 23 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 houve despesas com taxa de administração e consultoria no montante de R$ 2 e R$ 7, respectivamente.

12. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados por:

Administração:	FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração:	FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Consultor Imobiliário:	Plata Capital Consultoria e Part. Ltda.
Custódia:	FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Distribuição das cotas:	FIDD Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

13. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Administrador deverá divulgar a todos os cotistas e à CVM qualquer ato ou fato relevante atinente a Classe, nos termos da regulamentação aplicável. As informações deverão ser enviadas pelo Administrador por correspondência ou meio eletrônico endereçado a cada um dos cotistas, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Descrição	2025	De 23/10 a 31/12/2024
Lucro do exercício	**(369)**	**(55)**
Despesas operacionais não transitada em caixa	45	11
Lucro base caixa	**(324)**	**(44)**
Rendimentos apropriados	**(324)**	**-** **(44)**
Rendimentos a ser pago	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	-
	-	**-**
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**-**	**-**

15. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

Imposto de renda

a) Fundo

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda na Fonte (IRF), exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pela Classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

O IRF pago pela carteira da Classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pela Classe no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira da Classe estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM ("IOF/TVM"), à alíquota zero.

b) Cotistas

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, a cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pela Classe, exclusivamente na hipótese da Classe, cumulativamente: (i) no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (ii) as cotas da Classe deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Para que a referida isenção seja concedida à cotista pessoa física, é necessário que (i) o titular de cotas não represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe e (ii) cujas cotas não lhe confiram direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Classe. Por fim, a referida isenção não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

16. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

A administradora, no exercício, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados a Classe, além dos 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

17. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração da Classe.

18. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Foram consideradas partes relacionadas, a Administradora, a Gestora, ou as partes a elas relacionadas. A Nota explicativa nº 11 e 12 demonstra os pagamentos efetuados pela prestação de serviços.

19. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 01 de dezembro de 2025, foi aprovado a seguinte pauta:

- A 3ª Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo, a qual será objeto de oferta privada, nos termos do inciso II do Art. 8º, Seção II, Capítulo II da Resolução CVM nº 160.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de maio de 2025, foi aprovado a seguinte pauta:

- A 2ª Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo, a qual será objeto de oferta privada, nos termos do inciso II do Art. 8º, Seção II, Capítulo II da Resolução CVM nº 160.

20. EVENTOS SUBSEQUENTES

Após a data-base não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados nas demonstrações contábeis.

21. DIRETORA E CONTADOR

Ana Racy Parente	**Oasley Marcelo Pires Tiburtino**
Diretora	Contador CRC SP-335768/O-0