Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 35.704.849/0001-20)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

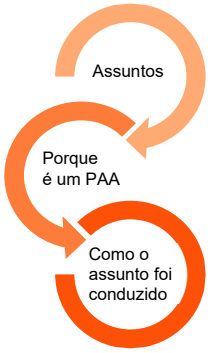
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as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

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, Edifício Manchete, 7º,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 4004-8000

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 7)	
O Fundo possui investimentos representados, substancialmente, por propriedades para investimento registradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento é obtida com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera método de capitalização de renda. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo das propriedades para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento. Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para as propriedades para investimento, utilizado para mensuração do valor justo e com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo desse investimento do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos – Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 19 de março de 2025, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte de uma 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.

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Rio de Janeiro, 25 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Hugo Lisboa
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Data/Hora da Assinatura: 25 March 2026 | 20:59 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
Tipo de Assinatura:

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ:35.704.849/0001-20

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

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Ativo	Notas explicativas	Quantidade	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa						
Cotas de fundo de renda fixa	**5 e 19**	**36.048**	2.937	1,54%	11	0,01%
Operações Compromissadas			-	0,00%	2	0,00%
Direitos a receber						
Aluguéis a receber	**6**		2.177	1,14%	1.541	1,32%
Linearização de aluguéis	**6**		8.377	4,40%	9.900	8,51%
Outros créditos	**7**		8.194	4,30%	-	0,00%
Outros valores a receber			-	0,00%	4	0,00%
			21.685	**11,38%**	**11.458**	**9,84%**
Não circulante						
Realizável ao longo prazo						
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos e	**8**		2.658	1,40%	2.559	2,20%
			2.658	**1,40%**	**2.559**	**2,20%**
Investimentos						
Propriedades para investimento						
Imóveis acabados			191.288	100,45%	161.505	138,76%
Ajuste de avaliação ao valor justo			137.412	72,16%	103.304	88,75%
	7 e 19		**328.700**	**172,60%**	**264.809**	**227,51%**
Total do ativo			**353.043**	**185,38%**	**278.826**	**239,55%**
Passivo						
Circulante						
Taxa de administração	**13 e 18**		20	0,01%	18	0,02%
Auditoria e custódia			-	0,00%	46	0,04%
Obrigações por securitizações de recebíveis	**8**		17.916	9,41%	16.150	13,88%
			17.936	**9,42%**	**16.214**	**13,94%**
Não circulante						
Exigível ao longo prazo						
Obrigações por securitizações de recebíveis	**8**		146.317	76,82%	148.044	127,19%
(-) Custos de estruturação de securitização de	**8**		(1.647)	(0,86%)	(1.827)	(1,57%)
			144.670	**75,96%**	**146.217**	**125,62%**
Total do passivo			**162.606**	**85,38%**	**162.431**	**139,56%**
Patrimônio líquido						
Cotas integralizadas			71.067	37,32%	33.432	28,72%
Amortização de cotas			(601)	(0,32%)	(1.688)	(1,45%)
Distribuição de rendimentos a cotistas			(14.653)	(7,69%)	(13.567)	(11,66%)
Lucros acumulados			134.624	70,69%	98.218	84,38%
Total do patrimônio líquido	**10**		**190.437**	**100,00%**	**116.395**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido			**353.043**	**185,38%**	**278.826**	**239,55%**

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

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ:35.704.849/0001-20

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

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	**9**	24.292	18.246
Resultado com linearização de aluguéis	**9**	(1.523)	(305)
		22.769	**17.941**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos	**7**	34.109	42.444
		34.109	**42.444**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de captação com securitizações	**8**	(180)	(180)
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captação de recursos	**8**	(20.043)	(15.285)
		(20.223)	**(15.465)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**36.655**	**44.920**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**36.655**	**44.920**
Outros ativos financeiros			
Receitas de aplicações financeiras de depósitos vinculados à prestação de garantias	**8**	236	255
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	121	5
Receitas de operações compromissadas	**5**	-	11
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**5**	(99)	(1)
		258	**270**
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	**13 e 18**	(231)	(218)
Despesas de auditoria e custódia	**13**	(184)	(298)
Despesa de consultoria	**13**	(16)	(17)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(20)	(13)
Outras receitas (despesas) operacionais	**13**	(55)	101
		(506)	**(445)**
Lucro/(prejuízo) do exercício		**36.407**	**44.745**
Quantidades de cotas em circulação		**2.143.059**	**1.621.607**
Resultado por cota - R$		**16,99**	**27,59**
Valor patrimonial da cota - R$		**88,86**	**71,78**

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

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:35.704.849/0001-20

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

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

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023		**2.860**	**(601)**	**(14.653)**	**53.473**	**41.079**
		-	-	-	-	
Cotas de investimentos integralizadas	**10.1**	30.572	-	-	-	30.572
Lucro líquido do exercício		-	-	-	44.745	44.745
Em 31 de dezembro de 2024	**10**	**33.432**	**(601)**	**(14.653)**	**98.218**	**116.396**
Cotas de investimentos integralizadas	**10.1**	37.635	-	-	-	37.635
Lucro líquido do exercício		-	-	-	36.407	36.407
Em 31 de dezembro de 2025	**10**	**71.067**	**(601)**	**(14.653)**	**134.625**	**190.438**

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

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ:35.704.849/0001-20

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Notas explicativa	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	**6**	23.656	18.142
Rendimentos de cotas de renda fixa com liquidez diária	**5**	121	5
Rendimentos de operações compromissadas		-	11
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão		(229)	(217)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(230)	(275)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(20)	(13)
Pagamento de despesas de consultoria		(16)	(17)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	**5**	(99)	(1)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(51)	97
Caixa líquido das atividades operacionais		**23.132**	**17.732**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Pagamento de despesas para benfeitoria imóvel	**7.3**	(37.976)	(29.965)
Caixa líquido das atividades de investimentos		**(37.976)**	**(29.965)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos de integralizações de cotas	**7.1**	37.635	30.572
Recebimento (pagamento) de depósitos vinculados à prestação de garantias		137	92
Pagamento de juros e amortização do principal por obrigação de captação de recursos	**8**	(20.004)	(18.496)
Caixa líquido das atividades de financiamentos		**17.768**	**12.168**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**2.924**	**(65)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**13**	**78**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**5**	**2.937**	**13**
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		**36.407**	**44.745**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		(34.109)	(42.444)
Receitas de aplicações financeiras		(236)	(255)
Despesas de captação com securitizações		180	180
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis		20.043	15.285
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		891	197
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		(44)	24
Caixa líquido das atividades operacionais		**23.132**	**17.732**

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

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 35.704.849/0001-20)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O **Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), anteriormente denominado Mileto - Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (Lei nº 8.668/93) e a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, foi constituído em 22 de novembro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 04 de fevereiro de 2020, data do início das operações.

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

O Fundo se destina exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no capítulo VII do regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Os ativos alvos do fundo são: (i) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, shopping centers, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e

A gestão da carteira é prestada pela Tellus Investimentos e Consultoria Ltda., devidamente credenciada pela CVM para a administração de fundos de investimento conforme ato Declaratório nº 14.523 de 01 de outubro de 2015.

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

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A administradora do Fundo

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de março de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

3.1 Caixa e equivalente de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalentes de caixa no Fundo são compostos por (i) saldos disponíveis em bancos e (ii) cotas de Fundos de investimento adquiridas com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo.

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

3.2 Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados, exceto quando estes não estiverem a valor de mercado e, neste caso, seja ajustado ao seu valor justo.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

3.3 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.4 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

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

- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento;

- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimentos;

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa; e

- Títulos e valores mobiliários: Compreende aplicações de instrumentos financeiros de natureza imobiliária cujos títulos representam e dívida para o emissor, rendem juros para o fundo e foram emitidos de forma física ou escritural.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

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.

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.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas nas demonstrações financeiras, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação; e

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

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo"; e

ii) Valor justo das propriedades para investimento. O valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidade profissional com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

3.8 Resultado por cota

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

3.9 Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

4.2 Risco de crédito

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

4.3 Riscos de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 160/22, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

4.4 Risco do Fundo ser genérico

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

4.5 Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo

Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, a administradora ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no exercício, deduzidos os tributos incidentes.

4.6 Risco tributário

A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (imposto de renda da pessoa jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

4.7 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Distribuição de rendimentos

A política de distribuição de rendimentos pelo Fundo é calculada de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei n° 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do regulamento do Fundo.

4.8 Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

4.9 Risco da administração dos imóveis por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

4.10 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira,

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

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

4.11 Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel

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

4.12 Riscos ambientais

Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

4.13 Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

4.14 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

4.15 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

4.16 Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes as dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

4.17 Riscos relativos à aquisição dos imóveis

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

4.18 Propriedade das cotas e não dos imóveis

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre tais imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

4.19 Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM

As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Resolução CVM 160, estarão sujeitas ao rito de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não serão objeto de análise prévia pela referida autarquia federal.

5. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa do Fundo é composto pelo saldo de depósitos bancários disponível na conta corrente do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, bem como por aplicação financeira de liquidez imediata, conforme apresentado a seguir:

31 de dezembro de 2025

	Administrador	Quantidades	Valor de mercado
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (i)	Itaú Unibanco S.A.	36.048,23	2.937
Total		**36.048,23**	**2.937**

31 de dezembro de 2024

	Administrador	Quantidades	Valor de mercado
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (i)	Itaú Unibanco S.A.	153,25	11
Total		**153,25**	**11**

(i) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento), CNPJ: 06.175.696/0001-73**, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 02/07/2004 e destina-se ao público em geral. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como “renda fixa”, as quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

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

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas líquidas de impostos no montante de R$ 22 (R$ 4 em 2024), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram apropriadas receitas com operações compromissadas (R$ 11 em 2024 registradas na rubrica de “Receitas de operações compromissadas”).

6. Aluguéis a receber e linearização

Os aluguéis a receber compreendem os aluguéis devidos ao Fundo a vencer nos próximos 30 dias, no valor de R$ 2.177 (R$ 1.541 em 2024).

Linearização

Compreende o reconhecimento de receitas de aluguel durante o período de carência do contrato, bem como a apropriação linear da carência até o fim do contrato. O contrato de aluguel do imóvel do Fundo, firmado em 03 de março de 2020, possui prazo de locação de 15 anos (180 meses) sendo que os 11 primeiros meses compreendem o prazo de carência do respectivo contrato. Durante estes 11 meses que iniciou no mês março de 2020 e findou em janeiro de 2021 foram reconhecidas receitas de linearização. Ao término do período de carência, passou-se a reconhecer efeitos da amortização da linearização, cujo montante apropriado em 31 de dezembro de 2025 negativo de R$ 1.523 (R$305 negativo em 2024)

A posição financeira da linearização dos aluguéis em 31 de dezembro de 2025, é de R$ 8.377 (R$ 9.900 em 2024).

As unidades de locações do empreendimento são lajes corporativas, pelas quais o inquilino paga o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

Provisão para Perdas Estimadas de Crédito de Liquidação Duvidosa – Aluguéis

A análise dos recebíveis do Fundo, realizada conforme os critérios estabelecidos pelas práticas contábeis aplicáveis, não identificou a necessidade de constituição de provisão para perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa no período.

Com base na avaliação do risco de crédito, verificou-se que o histórico de inadimplência do Fundo

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

é considerado reduzido, não havendo evidências que indiquem deterioração relevante na capacidade de pagamento dos locatários. Adicionalmente, a carteira vigente não apresenta valores vencidos por período superior a 30 dias, faixa usualmente utilizada como parâmetro para caracterização de indícios de perda esperada.

Diante desses fatores, conclui-se que não existem perdas de crédito a serem reconhecidas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício. Os indicadores de risco continuarão sendo monitorados de forma sistemática, com revisões periódicas das estimativas sempre que houver alterações relevantes nas condições de crédito da carteira.

7. Propriedades para investimento

7.1 Características gerais do imóvel

Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel que compõe a carteira do Fundo, possui as seguintes características:

Propriedade	Edifício General Polidoro
Tipologia do imóvel	Imóvel hospitalar
Descrição do empreendimento	Construído em 1970, o imóvel, conhecido como General Polidoro, está situado na Rua General Polidoro, 99, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ. No entorno imediato do empreendimento existe uma ocupação heterogênea com empreendimentos comerciais, comércio de âmbito local e um adensamento de residenciais de médio-alto padrão. O bairro faz divisa com os bairros de Copacabana, Flamengo e Humaitá.
Área de construção	14.789,00 m²
Área privativa	12.272,60 m²
Estágio de construção	Acabado
Valor justo / contábil	R$ 328.700
Outras informações	Os imóveis acabados para renda do Fundo, encontram-se segurado por valores considerado suficiente para cobrir eventuais perdas. As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

Em 31 de dezembro de 2024, o imóvel que compõe a carteira do Fundo, possui as seguintes características:

Propriedade	Edifício General Polidoro
Tipologia do imóvel	Edifício Comercial
Descrição do empreendimento	Construído em 1970, o imóvel, conhecido como General Polidoro, está situado na Rua General Polidoro, 99, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ. No entorno imediato do empreendimento existe uma ocupação heterogênea com empreendimentos comerciais, comércio de âmbito local e um adensamento de residenciais de médio-alto padrão. O bairro faz divisa com os bairros de Copacabana, Flamengo e Humaitá.

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

Área de construção	14.789,00 m²
Área privativa	12.272,60 m²
Estágio de construção	Acabado
Valor justo / contábil	R$ 264.809
Outras informações	Os imóveis acabados para renda do Fundo, encontram-se segurado por valores considerado suficiente para cobrir eventuais perdas. As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

7.2 Determinação do valor justo

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

Exercício avaliado	Metodologia	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
2025	(a)	10 anos	9,25%	8,50%
2024	(b)	10 anos	9,50%	8,50%

Para estimativa do valor do imóvel, foram aplicadas as seguintes metodologias:

(a) Método da capitalização da renda: Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

(b) Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado: Por essa metodologia, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista (aluguel, aluguel complementar, outras receitas), durante um período de análise e considerando taxas de crescimento adequadas, eventos de contratos (reajustes, revisões e renovações) ocorrendo na menor periodicidade definida pela atual legislação sobre os contratos de locação. Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa, ao final do 16º ano, capitalizamos a receita.

Avaliador

A Colliers Technical Services Ltda (Newmark Brasil – Valuation & Advisory em 2024) possui equipe

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

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

7.3 Movimentação das propriedades para investimento

A movimentação do saldo das propriedades para investimento do Fundo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está disposta a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**192.400**
Custos ativados	29.965
Ajuste ao valor justo	42.444
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**264.809**
Custos ativados	29.782
Ajuste ao valor justo	34.109
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**328.700**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui custos a ativar no montante de R$ 8.194, referente a custo de obras.

8. Obrigações por securitizações de recebíveis

Em 12 de fevereiro de 2020, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da 1ª emissão, série 84 da Gaia Securitizadora S.A., com lastro decorrente de fluxos de caixa futuro de locação por um prazo total de 180 meses com vencimento em março de 2035, conforme instrumento particular de cessão de créditos, constituição de garantias e outras avenças (“CCI”).

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

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

locação.

Os créditos imobiliários representados pelas CCI totalizaram, em conjunto, o montante inicial de R$ 143.000, cujas principais características estão listadas a seguir:

- Valor do principal: R$ 197.730;
- Data de vencimento: 20 de março de 2035;
- Remuneração: IPCA; e
- Instituição custodiante: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Na estruturação da operação de securitização, o Fundo arcou com os seguintes itens:

(i) custos de estruturação da operação no montante de R$ 2.682, apesentado na rubrica "Custos de estruturação de securitização de recebíveis" cujo valor é diferido no resultado do Fundo pro rata temporis do contrato de cessão dos créditos. No exercício findo 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido no resultado do Fundo o valor de R$ 180 (R$ 180 em 2024) a título de despesas de captação com securitizações, permanecendo um saldo a diferir de R$ 1.647 (R$ 1.827 em 2024); e

(ii) depósitos vinculados à prestação de garantia no valor de R$ 8.507, cujo saldo atualizado em 31 de dezembro de 2025 é de R$ 2.658 (R$ 2.559 em 2024). Os respectivos depósitos estão alocados em aplicações atreladas ao CDI e, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu rendimentos no valor de R$ 236 (R$ 255 em 2024).

Nos exercícios findos em 31 dezembro de 2025 e 2024, o saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	31/12/2025	31/12/2024
Obrigações por securitizações de recebíveis (circulante)	17.916	16.150
Obrigações por securitizações de recebíveis (não circulante)	146.317	148.044
Total	**164.233**	**164.194**

As movimentações do saldo das obrigações com CCI foram registradas conforme segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**167.405**
Apropriação de juros e correção monetária	15.285
Pagamento de juros e amortizações	(18.496)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**164.194**
Apropriação de juros e correção monetária	20.043
Pagamento de juros e amortizações	(20.004)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**164.233**

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

9. Receitas de aluguéis

Compreendem as receitas decorrentes dos aluguéis auferidos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 com a propriedade para investimentos do Fundo, no montante de R$ 24.292 (R$ 18.246 em 2024).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo recebeu aluguéis no valor total de R$ 23.656 (R$ 18.142 em 2024).

10. Patrimônio líquido

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

10.1. Emissões, integralizações e subscrições de cotas

O patrimônio inicial estimado do Fundo era de até R$ 300.000 divididos em 300.000 cotas do Fundo, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Ficou facultada a subscrição parcial das cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 10 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R$ 1.000.

Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

O valor patrimonial das cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do patrimônio líquido contábil atualizado pelo número de cotas.

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

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, novas emissões das cotas, poderão ser deliberadas pelo administrador, conforme recomendação do gestor, sema necessidade

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 3.000.000, sendo certo que fica expressamente excluído deste limite o montante da primeira emissão de cotas do Fundo, bem como eventuais novas emissões de cotas que sejam aprovadas por meio de assembleia geral de cotistas.

A assembleia geral de cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve a emissão de 521.452 (687.159 em 2024) cotas representadas pelo montante de R$ 37.635 (R$30.572 em 2024).

10.2. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo estava composto por 2.143.059,25 cotas escriturais e nominativas, com preço unitário de R$ 88,86 (oitenta e oito reais e oitenta e seis centavos) totalizando em R$ 190.437 (composto por 1.621.607,12 cotas com preço unitário de R$ 71,77 (setenta e um reais e setenta e sete centavos) totalizando em R$ 116.395).

10.3. Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve reserva de contingência.

10.4. Amortização e resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

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

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

10.5. Negociação de cotas

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado pela B3.

Nos exercícios em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve negociação no referido mercado.

11. Distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**2025**	**2024**
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	36.406	44.745
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(34.109)	(42.444)
Receita de aluguéis (linearização)	1.523	305
Aluguéis a receber	(635)	(105)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securitização de recebíveis (não pagas)	11.017	(3.211)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(281)	24
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**13.921**	**(685)**

O Fundo não distribuiu rendimentos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, ata de não distribuição publicada na CVM em 03 de março de 2026.

12. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade do Fundo, apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício, foi positiva em 23,64% (positiva em 63,29% em 2024).

13. Encargos debitados ao Fundo

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

Compreendem os gastos necessários para manutenção das atividades do fundo. A seguir estão apresentados os montantes por natureza de despesa incorridas dentro do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e sua representatividade com relação ao patrimônio líquido médio.

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	**% PL**	**Valores**	**% PL**
Taxa de administração e gestão	(231)	0,17%	(218)	0,42%
Despesas de auditoria e custódia	(184)	0,14%	(298)	0,58%
Despesa de consultoria	(16)	0,01%	(17)	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	0,01%	(13)	0,03%
Outras receitas (despesas) operacionais	(55)	0,04%	101	(0,20%)
	(506)	**0,37%**	**(445)**	**0,86%**

O patrimônio líquido médio do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi de R$ 135.724 (R$ 51.716 em 2024).

13.1 Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos e ativos imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,15% ao ano, sobre o Patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de fevereiro de 2020, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

Não será devida nenhuma Taxa de gestão ou taxa de performance pelo Fundo.

O valor de despesas com taxa de administração reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi de R$ 231 (R$ 218 em 2024).

O saldo a pagar de taxa de administração em 31 de dezembro de 2025, é de R$ 20 (R$ 18 em 2024).

14. Operações com derivativos

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

É vedado ao gestor ou a administradora realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no seu regulamento.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

15. Tributação

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

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

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

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

16. Demandas judiciais

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

17. Serviços de custódia e tesouraria

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria administradora.

18. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Passivo	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	20	18
Custódia	BRL Trust DTVM	Administradora	-	8
Total			**20**	**26**
Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	231	218
Custódia	BRL Trust DTVM	Administradora	141	252
Total			**373**	**470**

19. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.937	-	2.937
Propriedades para investimento	-	-	328.700	328.700
Total do ativo	**-**	**2.937**	**328.700**	**331.637**

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	11	-	11
Propriedades para investimento	-	-	264.809	264.809
Total do ativo	**-**	**11**	**264.809**	**264.820**

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 7 Propriedades para investimento.

20. Divulgação de informações

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70

21. Alterações estatuárias

Em 10 de dezembro de 2025, por meio do ato do administrador, por recomendação da gestora, a administradora aprova a 4ª emissão de cotas do Fundo, em série e classe única, bem como, a realização da oferta pública de distribuição primária das cotas da quarta emissão, a ser realizada no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Em 23 de abril de 2025, por meio da assembleia geral ordinária de cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

23. Eventos subsequentes

Em 03 de março do 2026 foi publicada a ata de não distribuição de rendimentos após aprovação do cotista detentor das cotas do fundo.

******

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável

Certificate Of Completion

Envelope Id: 6FD14B7D-756A-4133-B96C-BA1DEB0E6D70
Subject: Complete with Docusign: Mileto 1797_versão final completa_2025.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Source Envelope:
Document Pages: 34
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Status: Completed

Signatures: 1
Initials: 0

Envelope Originator:
Nayara Klopper
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
São Paulo, São Paulo 04538-132
nayara.klopper@pwc.com
IP Address: 186.215.152.4

Record Tracking

Status: Original 25 March 2026 | 19:53	Holder: Nayara Klopper nayara.klopper@pwc.com	Location: DocuSign
Status: Original 25 March 2026 | 20:59	Holder: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Hugo Lisboa hugo.lisboa@pwc.com Partner PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SyngularID Multipla Subject: CN=Hugo Lisboa Ferreira:10048469750	DocuSigned by: Hugo Lisboa F9E9F354FFDA462... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 201.56.5.228 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf	Sent: 25 March 2026 | 19:53 Viewed: 25 March 2026 | 20:58 Signed: 25 March 2026 | 20:59

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Nayara Klopper nayara.klopper@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 25 March 2026 | 20:59 Viewed: 25 March 2026 | 20:59 Signed: 25 March 2026 | 20:59

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	25 March 2026 | 19:53
Certified Delivered	Security Checked	25 March 2026 | 20:58
Signing Complete	Security Checked	25 March 2026 | 20:59
Completed	Security Checked	25 March 2026 | 20:59

Payment Events	Status	Timestamps