Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Crédito Alocação Estratégica - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.338.646/0001-11
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações de resultados **8**

Demonstraçõe das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjunto Térreo ao 801 - Parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora da

Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Crédito Alocação Estratégica - Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Crédito Alocação Estratégica - Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 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 da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Crédito Alocação Estratégica - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e 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 a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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.

Valorização de aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e Letras de Crédito Imobiliário ("LCIs")

Veja nota explicativa nº 5.1 e 5.3 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 87,02% de seu patrimônio líquido aplicado em Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e Letras de Crédito Imobiliário ("LCIs"), no montante de R$ 250.869 mil, mensurados ao valor justo e para os quais não há preços cotados no mercado, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administradora. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, para os CRIs avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo a valor justo, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade; • com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos o valor justo dos ativos financeiros com base em preços, indexadores e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e • avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das aplicações em Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e Letras de Crédito Imobiliário ("LCIs") no tocante à sua mensuração, assim como suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe 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 a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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 da Classe.

– 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 da Classe. 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 a Classe 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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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, 26 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6 SP



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP-281835/O-2

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Crédito Alocação Estratégica - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica)

CNPJ 45.338.646/0001-11

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

CNPJ 13.486.793/0001-42

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	**4**	465	0,16%	448	0,26%
Cotas de fundo de renda fixa	**4**	22.176	7,69%	7.237	4,14%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	**5.1**	226.903	78,71%	169.757	97,04%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	**5.2**	20.297	7,04%	-	0,00%
Letras de crédito imobiliário	**5.3**	23.966	8,31%	-	0,00%
		293.807	**101,91%**	**177.442**	**101,44%**
Total do ativo		**293.807**	**101,91%**	**177.442**	**101,44%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**9**	4.221	1,46%	1.918	1,10%
Taxa de administração e gestão	**7 e 16**	280	0,10%	161	0,09%
Taxa de performance	**8**	921	0,32%	379	0,22%
Auditoria e custódia		101	0,03%	55	0,02%
		5.523	**1,91%**	**2.513**	**1,44%**
Total do passivo		**5.523**	**1,91%**	**2.513**	**1,44%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		296.899	102,99%	183.060	104,65%
Gastos com colocação de cotas		(9.372)	(3,25%)	(7.617)	(4,35%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(97.364)	(33,77%)	(58.693)	(33,55%)
Lucros acumulados		98.121	34,03%	58.179	33,26%
Total do patrimônio líquido	**10**	**288.284**	**100,00%**	**174.929**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**293.807**	**101,91%**	**177.442**	**101,44%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Crédito Alocação Estratégica - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica)

CNPJ 45.338.646/0001-11
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	**5.1**	35.101	24.877
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	**5.1**	1.041	(789)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	**5.2**	1.480	-
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	**5.2**	(18)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	**5.2**	275	-
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)	**5.3**	2.621	-
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	**5.3**	(3)	-
	5	**40.497**	**24.088**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**40.497**	**24.088**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		5.088	1.276
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**12**	(1.780)	(289)
	4	**3.308**	**987**
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	**12**	(1)	-
Despesas de auditoria e custódia	**12**	(210)	(109)
Taxa de administração e gestão	**7, 12 e 16**	(2.663)	(1.943)
Taxa de fiscalização da CVM	**12**	(30)	(30)
Taxa de performance	**8, 12 e 16**	(921)	(379)
Outras despesas operacionais	**12**	(38)	(15)
		(3.863)	**(2.476)**
Lucro líquido do exercício		**39.942**	**22.599**
Quantidade de cotas em circulação		**30.213.893**	**18.305.990**
Lucro por cota - R$		**1,32**	**1,23**
Valor patrimonial da cota - R$		**9,54**	**9,56**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Crédito Alocação Estratégica - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica)

CNPJ 45.338.646/0001-11
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**183.060**	**(7.617)**	**(35.021)**	**35.580**	**176.002**
Distribuição de rendimentos	**9**	-	-	(23.672)	-	(23.672)
Resultado do exercício		-	-	-	22.599	22.599
Em 31 de dezembro de 2024	**10.1**	**183.060**	**(7.617)**	**(58.693)**	**58.179**	**174.929**
Integralização de cotas no exercício	**10.2**	113.839	-	-	-	113.839
Gastos com colocação de cotas	**10.3**	-	(1.755)	-	-	(1.755)
Distribuição de rendimentos	**9**	-	-	(38.671)	-	(38.671)
Resultado do exercício		-	-	-	39.942	39.942
Em 31 de dezembro de 2025	**10.1**	**296.899**	**(9.372)**	**(97.364)**	**98.121**	**288.284**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Crédito Alocação Estratégica - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Alocação Estratégica)

CNPJ 45.338.646/0001-11
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado de renda fixa	5.088	1.276
Pagamento de despesas de consultoria	(1)	-
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(2.544)	(1.936)
Pagamento de despesas com taxa de performance	(379)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(165)	(59)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(30)	(30)
Pagamento de IR s/resgate de títulos de renda fixa	(1.780)	(289)
Pagamentos diversos	(38)	(15)
Caixa líquido das atividades operacionais	**151**	**(1.053)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(182.348)	(116.091)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	67.065	66.963
Recebimento de amortizações e juros de certificados de recebíveís imobiliários (CRI)	94.279	61.608
Aplicação de cotas de fundos imobiliários (FII)	(34.000)	-
Resgate de cotas de fundos imobiliários (FII)	13.960	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	1.480	-
Aplicação de letras de créditos imobiliários (LCI)	(103.183)	-
Resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	81.836	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**(60.911)**	**12.480**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	113.839	-
Rendimentos pagos	(36.368)	(23.590)
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(1.755)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**75.716**	**(23.590)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**14.956**	**(12.163)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**7.685**	**19.848**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**22.641**	**7.685**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Crédito Alocação Estratégica - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Crédito Alocação Estratégica - Responsabilidade Limitada)
CNPJ: 45.338.646/0001-11
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas 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 **Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Crédito Alocação Estratégica - Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Crédito Alocação Estratégica), foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 4 de fevereiro de 2022, com prazo de de 7 (sete) anos contados da data da primeira integralização de Cotas, iniciando suas atividades em 4 de julho de 2022.

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

A Classe tem por objeto auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (i) certificado de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) letras hipotecárias ("LH"); (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); (v) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (vi) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação aplicável ("CEPAC"); (vii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; e (viii) debêntures, desde que emitidas por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("ativos alvo"), observado que, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido da Classe deverá estar investido em CRI ("limite de concentração").

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 a Classe estão detalhados na Nota explicativa 6.

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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

As aplicações da Classe não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, da Cogestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). A Classe 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 Base para elaboração e apresentação da demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, de acordo com a Instrução CVM nº 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas estende-se ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional da Classe 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 da Classe em 26 de março de 2026.

3 Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

3.1 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe 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 principalmentepara 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. Umpassivo 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 diferira liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demaispassivos são classificados como não circulantes.

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pela Classe para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 incluíam títulos e valores mobiliários utilizados pela Classe para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

3.4 Instrumentos financeiros

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridospela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

a) **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;

b) **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista

- **Certificados de recebíveis imobiliários:** rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- **Cotas de fundos de renda fixa:** Os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método detaxa 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, façamparte de seu custo financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de jurosefetiva coincide com o custo vigente em todos os compromissos até a data de referência seguintede renovação de juros.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não possuía passivos financeiros.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Certificados de recebíveis imobiliários - CRI

A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos mercados, conforme indicado na nota explicativa 5.

Cotas de fundos de investimento imobiliário

Fundos não listados

São registradas inicialmente ao custo de aquisição, sendo seu valor ajustado diariamente pela cota disponibilizada pelas administradoras dos fundos. A administração da Classe avalia continuamente se existe indicativos de que o valor justo das cotas seja diferente daqueles disponibilizados.

Letras de Crédito imobiliário - LCI

As Letras de Crédito Imobiliário (LCI) são registradas ao valor justo, ajustado diariamente pela variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão.

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurada 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 no tópico de instrumento financeiro apresentam, informações detalhadas sobre definição e classificação dos instrumentosfinanceiros e mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças devalor justo.

3.7 Lucro por cota

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

3.8 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe 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 a Classe 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 existênciasomente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futurosque não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquantoaqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle da Classe.

3.9 Partes relacionadas

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está representado por contas correntes na BRL DTVM S.A., e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição a seguir:

31 de dezembro de 2025	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Disponibilidades	BRL DTVM S.A.	465	0,16%
Itaú soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú Unibanco	22.176	7,69%
		22.641	**7,85%**

31 de dezembro de 2024	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Disponibilidades	BRL DTVM S.A.	448	0,26%
Itaú soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú Unibanco	7.237	4,14%
		7.685	**4,40%**

(a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada, 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 20 de dezembro de 2004 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "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.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 21 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe auferiu rendimentos líquidos de impostos no valor de R$ 3.308 (R$ 987 em 2024).

5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

As aplicações financeiras de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão representadas por:

De natureza imobiliária	31/12/2025	31/12/2024
Certificados de recebíveis imobiliários	226.903	169.757
Cotas de fundo de investimento imobiliário	20.297	-
Letras de crédito imobiliário	23.966	-
Total	**271.166**	**169.757**

5.1 Certificado de recebíveis imobiliários - CRI

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuia investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R$ 226.903 (R$ 169.757 em 2024), classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. Por estes ativos a Classe recebe pagamentos mensais de juros, amortizações e atualização monetária com base nas taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira na data base, foi aplicada em acordo com as disposições da Instrução CVM nº 516 e no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelo mercado desse tipo de valor mobiliário.

Os certificados de recebíveis imobiliários que compõem a carteira da Classe em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram emitidos pelas seguintes companhias:

- Riza Securitizadora (Virgo Sec - alteração do razão social em 12/12/2025)
- RB Capital Securitizadora
- Opea Securitizadora
- Habitat Securitizadora
- Canal Securitizadora
- Bari Securitizadora
- Companhia Província de Securitização

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2025, estão compostas como a seguir:

						31 de dezembro de 2025					
Emissor	**Código do Ativo**	**Ativo**	**Lastro**	**Rating**	**Garantias**	**Séries**	**Emissão**	**Vencimento**	**Indexador + Juros (a.a.)**	**Quantidade em carteira**	**Valor atual**
Riza Sec	19I0739560	CRI Vitacon	4	CR-3	(b),(c),(a),(d),(e),	47	14/10/2019	18/09/2029	CDI + 2,00%	29.249	7.786
Riza Sec	21C0663319	CRI São Benedito B	1	CR-8	(b),(c),(d),(e)	225	06/08/2021	06/03/2036	CDI + 4,00%	20.124	14.969
Riza Sec	21L0002619	CRI Sabiá	1	CR-7	(b),(c),(e),(m),(p)	365	12/02/2021	29/03/2027	CDI + 4,30%	6.200	6.210
RB Capital Sec	22F1025672	CRI Cortel II Sr. A	1	CR-7	(b),(e),(q)	1	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 3,50%	14.248.044	15.623
RB Capital Sec	22F1025725	CRI Cortel II Sr. B	1	CR-7	(b),(e),(q)	1	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 3,50%	11.748.044	12.805
Habitat Sec	22L1212138	CRI Lar	3	CR-8	(b),(e)	2	14/12/2022	19/12/2034	CDI + 2,50%	14.768	13.686
Riza Sec	23I2156604	CRI Invert B	1	CR-7	(b),(c),(a),(e),(h),(d),	501	22/06/2021	05/03/2027	CDI + 4,00%	5.072	5.133
Riza Sec	23J0019401	CRI Emoções	3	CR-8	(b),(c),(a),(e),(d),	235	22/11/2023	17/05/2027	CDI + 4,50%	13.968	8.265
Opea Sec	24I1252587	CRI Cais	3	CR-8	(b),(c),(a),(i),(d),	1	06/09/2024	27/08/2027	CDI + 4,50%	13.811	10.073
Opea Sec	24J2417179	CRI HBR	1	CR-7	(b),(c),(a),(e),(d),	1	10/10/2024	29/10/2030	CDI + 1,50%	8.746	8.611
Opea Sec	24K1488063	CRI Matarazzo Sub	4	CR-7	(b),(g),(e),(p),	1	04/11/2024	31/10/2029	CDI + 5,00%	28.216	28.242
Riza Sec	24H2219162	CRI SabiáC	2	n/a	(b),(c),(d),(m),(p),	507	26/08/2024	29/03/2027	CDI + 4,25%	2.077	2.115
Companhia Sec	25B3690940	CRI Swiss Park Anápolis	1	n/a	(o),(p),(r),	1	24/02/2025	21/08/2028	CDI + 4,95%	17.688	14.662
Bari Sec	25F2094673	CRI Helbor Multi Renda II	2	n/a	(e),(o),	1	13/06/2025	06/09/2035	CDI + 2,50%	17.586	17.005
Riza Sec	25F8639835	CRI Invert C	1	n/a	(f),(a),(p),	512	22/06/2021	05/03/2027	CDI + 6,00%	22.900	23.207
Riza Sec	25L2266911	CRI Sabiá	3	n/a	(c),(b),(e),(g),(p),	513	08/12/2025	29/03/2027	CDI + 6,00%	11.270	11.288
Canal Sec	23E1295288	CRI Embraed V	4	n/a	(b),(e),(m),	1	04/05/2023	22/05/2028	CDI + 3,50%	4.465	2.817
Opea Sec	24J2347143	CRI WTC	5	n/a	(b),(c),(r),(o),	342	09/10/2024	20/10/2034	CDI + 1,99%	24.266	24.406
										26.236.494	**226.903**

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2024, estão compostas como a seguir:

						31 de dezembro de 2024					
Emissor	**Código do Ativo**	**Ativo**	**Lastro**	**Rating**	**Garantias**	**Séries**	**Emissão**	**Vencimento**	**Indexador + Juros (a.a.)**	**Quantidade em carteira**	**Valor atual**
Riza Sec	19I0739560	CRI Vitacon	4	CR-3	(b),(c),(a),(d),(e),	47	14/10/2019	18/09/2029	CDI + 2,00%	29.249	10.135
Riza Sec	21C0663319	CRI São Benedito B	1	CR-8	(b),(c),(d),(e)	225	06/08/2021	06/03/2036	CDI + 4,00%	20.124	16.935
Riza Sec	21F1007974	CRI Invert A	2	CR-7	(a),(b),(c),(d),(e),(h)	4	22/06/2021	05/06/2025	CDI + 4,00%	9.941	10.060
Riza Sec	21L0002618	CRI Sabiá	1	CR-7	(b),(c),(e),(m),(p)	364	12/02/2021	28/11/2025	CDI + 4,30%	10.954	10.954
Riza Sec	21L0002619	CRI Sabiá	1	CR-7	(b),(c),(e),(m),(p)	365	12/02/2021	28/11/2025	CDI + 4,30%	6.200	6.199
Riza Sec	22F0236430	CRI Vitacon III	4	CR-9	(b),(c),(a),(e),(h),(d),	1	06/06/2022	25/05/2026	CDI + 4,50%	8.000	1.488
RB Capital Sec	22F1025672	CRI Cortel II Sr. A	1	CR-7	(b),(e),(q)	1	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 3,50%	14.248.044	13.739
RB Capital Sec	22F1025725	CRI Cortel II Sr. B	1	CR-7	(b),(e),(q)	1	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 3,50%	11.748.044	11.274
Riza Sec	22I1555753	CRI Vitacon II Sr	1	CR-9	(b),(c),(e),(m),(p)	1	23/09/2022	25/09/2026	CDI + 5,00%	25.145	14.889
Habitat Sec	22L1212138	CRI Lar	3	CR-8	(b),(e)	2	14/12/2022	19/12/2034	CDI + 2,50%	7.900	7.937
Canal Sec	23C0113876	CRI Embraed II	4	CR-7	(a),(b),(d),(e)	1	09/03/2023	21/02/2028	CDI + 4,00%	17.000	6.178
Riza Sec	23I2156604	CRI Invert B	1	CR-7	(b),(c),(a),(e),(h),(d),	501	22/06/2021	05/06/2025	CDI + 4,00%	7.097	7.169
Riza Sec	23J0019401	CRI Emoções	3	CR-8	(b),(c),(a),(e),(d),	235	22/11/2023	17/05/2027	CDI + 4,50%	13.968	10.522
Opea Sec	24I1252587	CRI Cais	3	CR-8	(b),(c),(a),(i),(d),	1	06/09/2024	27/08/2027	CDI + 4,50%	17.091	17.102
Opea Sec	24J2417179	CRI HBR	1	CR-7	(b),(c),(a),(e),(d),	1	10/10/2024	29/10/2030	CDI + 1,50%	8.746	8.510
Opea Sec	24K1488063	CRI Matarazzo Sub	4	CR-7	(b),(g),(e),(p),	1	04/11/2024	31/10/2029	CDI + 5,00%	16.666	16.666
										26.194.169	**169.757**

Legendas

Regime de Garantias
(a) Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda
(b) AF do imóvel
(c) AF das cotas da SPE
(d) Aval dos sócios
(e) Fundo de reserva
(f) Fundo de despesas
(g) Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel
(h) Fundo de obras
(i) Fundo de juros
(j) Fundo de liquidez
(k) AF das unidades em estoque
(l) AF Terrenos
(m) Cessão fiduciária dos recebíveis
(n) Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento
(o) Cessão fiduciária de direitos creditórios
(p) Fiança
(q) Aval
(r) AF do outros

Lastro
1. Financiamento imobiliário
2. Cédula de crédito bancário
3. Notas comerciais
4. Debêntures
5. Locação

A movimentação das aplicações em certificados de recebíveis imobiliários está disposta abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**158.149**
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários	116.091
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(66.963)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	24.088
Amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	(61.608)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**169.757**
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários	182.348
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(67.065)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	36.142
Amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	(94.279)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**226.903**

5.2 Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII

A Classe possui em, 31 de dezembro de 2025, investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário no montante de R$ 20.297 (0 em 2024).

As aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2025, estão compostas como a seguir:

		31 de dezembro de 2025		
Cota de fundo	**Administrador**	**Quantidades de cotas**	**Valor de mercado**	**% sobre PL**
Pátria Oportunidades Imobiliárias Feeder FII (a)	XP Investimentos CCTVM	200.000	20.297	7,04%
Total		**200.000**	**20.297**	**7,04%**

(a) O **Pátria Oportunidades Imobiliárias Feeder Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ: 63.225.091/0001-83**, administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração de 72 meses, iniciou suas atividades em 5 de dezembro de 2025 e destina-se a investidores profissionais. Seu objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação, a critério da gestora, em cotas de emissão do Pátria Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 61.820.010/0001-68 (ativo-alvo).

Até emissão deste relatório, o fundo não possui demonstrações financeiras auditadas/emitidas.

A movimentação das aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário está disposta abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2024	**-**
Aplicação em cotas de fundo imobiliário	34.000
Resgates de cotas de fundo imobiliário	(13.960)
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(18)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo imobiliário	275
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**20.297**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe recebeu o montante de R$ 1.480 (0 em 2024) referente a distribuição de rendimentos dos fundos de investimento imobiliários investidos.

5.3 Letras de Crédito imobiliário - LCI

A Classe possui em, 31 de dezembro de 2025, investimento em letras de créditos imobiliários no montante de R$ 23.966 (0 em 2024).

As aplicações em letras de crédito imobiliários em 31 de dezembro de 2025, estão compostas como a seguir:

		31 de dezembro de 2025			
	Emitente	**Quantidade**	**Vencimento**	**Valor de mercado**	**% sobre PL**
LCI_24F02316637	Caixa Econômica	4	17/06/2026	23.966	8,31%
Total		**4**		**23.966**	**8,31%**

A movimentação das aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário está disposta abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2024	**-**
Aplicação de letras de créditos imobiliários	103.183
Resgate de letras de créditos imobiliários	(81.836)
Rendimento de letras de créditos imobiliários	2.621
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários	(3)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**23.966**

6 Gerenciamento de riscos

6.1 Riscos de mercado

6.1.1 Fatores macroeconômicos

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 da Classe. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá

prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas da Classe. Variáveis exógenas 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 mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das cotas da Classe, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas da Classe; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a Classe.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas da Classe, os demais cotistas da Classe, o administrador e o gestor, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

6.1.2 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitosà capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendotambém sua liquidez.

6.1.3 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas 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 mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os cotistas da Classe, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O governo federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

(i) taxas de juros;
(ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
(iii) flutuações cambiais;
(iv) inflação;
(v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
(vi) política fiscal;
(vii) instabilidade social e política; e
(viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do governo federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicaras atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

6.1.4 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dosinvestidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades da Classe e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso da Classe aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

6.1.5 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos cotistas

A legislação aplicável a Classe, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas da Classe, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbioe de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

6.1.6 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, 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 a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

6.1.7 Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da Classe.

6.1.8 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos cotistas

A legislação aplicável a Classe, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas da Classe, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas da Classe, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe. Existe o risco de tais regras serem modificadas 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 a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade da Classe em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis a Classe, aos cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

6.1.9 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe considera um conjuntode 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 detradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

6.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

6.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe

O valor dos imóveis dos fundos investidos e dos que garantem os recebíveis que constituem o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários que integram a carteira da Classe podeaumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao regulamento. Em casode queda do valor dos imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos imóveis,bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

6.3 Riscos relativos a Classe

Risco de execução das garantias atreladas aos ativos

O investimento em ativos inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos ativos, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de titular dos ativos. A Classe poderá não ter sucesso na execução das garantias e, adicionalmente, as garantias constituídas em favor dos ativos poderão não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal ativo.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos ativos poderá afetar negativamente o valor das cotas da Classe e a rentabilidade do investimento na Classe.

6.3.1 Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

A Classe poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio da classe.

6.3.2 Riscos a que estão sujeitos os fundos de investimento imobiliário investidos pela Classe

Considerando que a Classe investirá, preponderantemente, seus recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário, a Classe está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os fundos de investimento imobiliário investidos, incluindo, mas não se limitando, aos riscos elencados a seguir.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo fundo investido, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo fundo investido. Nessa hipótese, os resultados do fundo investido poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade de seus cotistas, neles incluídos a Classe.

Risco de desvalorização dos ativos integrantes do patrimônio dos FIIs investidos

Tendo em vista que os recursos da Classe serão aplicados primordialmente em cotas de fundos de investimento imobiliário que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio dos fundos de investimento imobiliário investidos pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido por tais FIIs investidos, sendo que, a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras dos FIIs investidos poderá afetar negativamente o valor das Cotas da Classe ou a sua rentabilidade.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

Tendo em vista que os recursos da Classe serão aplicados primordialmente em cotas de fundos de investimento imobiliário que investem em bens imóveis, o preço dos imóveis e dos Ativos relacionados a estes imóveis são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas a Classe. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos adquiridos pelos fundos de investimento imobiliário investidos, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos dos FIIs investidos podem ser

afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Não será devida pela Classe, pelo Administradora, pelo Gestor, pelo Cogestor, pelo Escriturador ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco relativo às informações disponíveis sobre os fundos de investimento imobiliário investidos

A Classe investirá em cotas de FIIs com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FIIs, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos fundos de investimento imobiliário investidos. O Gestor, o Cogestor e o Administradora não realizarão nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FIIs investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos fundos de investimento imobiliário poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos investimentos, o que pode vir a afetar os resultados da Classe.

6.3.3 Risco relativo às cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LIG e às LH

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos das cotas de FII, dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

6.3.4 *Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos*

Os ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo gestor de ativos que estejam de acordo com a política de investimentos. Desse modo, o gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das cotas da Classe, não sendo devida pela Classe, pelo administrador, pelo gestor ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

6.3.5 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

6.3.6 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

6.3.7 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, 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 referida lei, o fundo de investimento imobiliário 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 pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe 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 pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pela Classe, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pela Classe cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que a Classe possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas da Classe, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

6.3.8 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Demais riscos

A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. Informações contidas no prospecto.

O prospecto contém informações acerca da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.
Adicionalmente, as informações contidas no prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo do prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

7 Taxa de administração e gestão

Pela administração da Classe, nela compreendida as atividades de administração e gestão da Classe, tesouraria, escrituração, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe pagará ao administrador uma taxa global de administração, equivalente a 1,10% ao ano, sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 12, valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA-IBGE”), ou outro índice que venha a substitui los, calculada diariamente.

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

A remuneração prevista deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2025, relativo à taxa de administração e gestão totalizou em R$ 280 (R$ 161 em 2024).

O valor de despesas com taxa de administração e gestão reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi de R$ 2.663 (R$ 1.943 em 2024).

8 Taxa de performance

O gestor fará jus a uma taxa de performance, que corresponderá a 20% (vinte por cento) dos resultados da Classe que superarem 100% da remuneração auferida pelas Cédulas de Depósito Interbancário - CDI no período compreendido entre a primeira integralização de cotas (inclusive) e a data de amortização total ou liquidação da Classe, o que primeiro ocorrer.

A taxa de performance, será calculada mensalmente e paga anualmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao encerramento do exercício social da Classe.

A Taxa de Performance e suas antecipações serão deduzidas do valor a ser distribuído aos cotistas, de forma que o cotista fará jus apenas à diferença entre a distribuição originalmente programada e a respectiva taxa de performance, calculada conforme a fórmula abaixo:

TP = 0,2 x (CPajustada – CBcorrigida)

Onde:

TP = Taxa de Performance por cota.
CBCorrigida = a maior entre (i) a cota base atualizada pela variação do CDI desde a sua integralização até cada data de apuração e (ii) a cota base atualizada por uma taxa de 7% (sete por cento) ao ano *pro rata die* desde a sua integralização até cada data de apuração.
CP = valor patrimonial da cota da Classe.
CPAjustada = valor patrimonial da cota da Classe somada a todos os rendimentos e amortizações distribuídos atualizados da data do seu pagamento até a data de apuração da Taxa de Performance pelo maior valor entre (i) a variação do CDI ou (ii) 7% (sete por cento) ao ano *pro rata die.*

Caso durante um período parcial de apuração haja a emissão de novas cotas, a taxa de performance daquele período será calculada de forma segregada para cada nova emissão realizada. Excepcionalmente, o primeiro período de apuração da taxa de performance referente às cotas da nova emissão terá início na data de integralização das novas cotas (inclusive) e será encerrado juntamente com o período parcial de apuração da taxa de performance referente às demais cotas da Classe.

Caso a variação do CDI no respectivo período de apuração seja negativa, o cálculo da taxa de performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPAjustada e CB.

Caso, em qualquer das datas de apuração, a CBCorrigida for igual ou maior do que CPAjustada, o gestor não fará jus à respectiva antecipação da taxa de performance.

Se em qualquer período de apuração ficar constatado que o gestor já recebeu, por meio de antecipações, valor superior ao valor total efetivamente devido naquela data de apuração, o gestor ficará obrigado a ressarcir o montante excedente para a Classe.

O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2025, relativo à taxa de taxa de performance totalizou em R$ 921 (R$ 379 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve despesas com taxa de performance no montante de R$ 921 (R$ 379 em 2024).

9 Política de distribuição dos resultados

A Classe 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 12º (décimo segundo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, 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 reservade contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestão de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Lucro líquido do exercício	39.942	22.599
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(1.041)	789
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(275)	-
Ajuste ao valor justo de letras de crédito imobiliário (LCI)	3	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	562	435
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**39.191**	**23.823**
Rendimentos retidos no exercício	(520)	(151)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(520)	(151)
Rendimentos apropriados	**38.671**	**23.672**
Rendimentos a distribuir	(4.221)	(1.918)
Rendimentos de período anterior pago no exercício	1.918	1.836
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**36.368**	**23.590**
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,67%	99,37%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(520)	(151)

10 Patrimônio líquido

10.1 Composição do patrimônio líquido

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

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da Classe está composto por 30.213.893 cotas com o valor de R$ 9,54 (nove reais e cinquenta e quatro centavos) cada, totalizando R$ 288.284.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido da Classe está composto por 18.305.990 cotas com o valor de R$ 9,56 (nove reais e cinquenta e seis centavos) cada, totalizando R$ 174.929.

10.2 Emissões e integralizações de cotas

Na primeira emissão de cotas da Classe, foram subscritas 11.570.712 cotas, no valor de R$ 10,00 (dez reais) cada, totalizando o montante de R$ 115.707 (“Patrimônio inicial”), na data de emissão, em 06 de julho de 2022, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de cotas da Classe.

Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, se aplicável, observada a regulamentação aplicável.

A integralização das cotas deverá ser feita à vista, no ato de sua subscrição, ou mediante chamada de capital da gestora em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade da classe, conforme previsto em cada documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável. No ato da integralização, o cotista receberá o respectivo comprovante, autenticado pela instituição custodiante.

A gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas da Classe Única, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000, corrigido anualmente de acordo com a variação acumulada, desde que positiva, desde a data de encerramento da primeira emissão da Classe Única, não se considerando, para estes fins, as cotas da primeira emissão da Classe Única.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve emissão de 11.907.903 cotas no representadas pelo montante de R$ 113.839.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe não teve emissões de cotas.

10.3 Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R$ 1.755.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe não incorreu em gastos com colocação de cotas.

10.4 Amortização de cotas

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

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas da Classe, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Ao final do Prazo de Duração ou quando da liquidação antecipada da Classe e/ou da Classe Única, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as cotas da Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos abaixo.

Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe e pelo número de cotas em circulação.

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

10.5 Resgates

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

10.6 Negociação de cotas

As cotas emitidas pela Classe poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”).

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas da Classe (apurada considerando-se o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi positiva em 13,39% (12,01% em 2024).

O percentual médio dos rendimentos pagos por cota no exercício findo em 31 dezembro de 2025 (apurada considerando-se os rendimentos pagos no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período) foi positivo em R$ 1,34 (um real e trinta e quatro centavos) (R$1,29 (um real e vinte e nove centavos) em 2024).

12 Encargos debitados a Classe

Compreendem os gastos necessários para manutenção das atividades da Classe. Abaixo estão relacionadas todas as despesas apropriadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, bem como a representatividade de cada despesa com relação ao patrimônio líquido médio.

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	**% PL**	**Valores**	**% PL**
Taxa de administração e gestão	(2.663)	1,02%	(1.943)	1,10%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(1.780)	0,68%	(289)	0,16%
Taxa de performance	(921)	0,35%	(379)	0,22%
Despesas de auditoria e custódia	(210)	0,08%	(109)	0,06%
Despesa de consultoria	(1)	0,00%	-	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	0,01%	(30)	0,02%
Outras despesas operacionais	(38)	0,01%	(15)	0,01%
Total	**(5.643)**	**2,13%**	**(2.765)**	**1,57%**

Para exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio de R$ 260.914 (R$ 175.932 em 2024).

13 Tributação

Da carteira da Classe

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

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

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

Dos cotistas da Classe

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

(i) Isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 (2023: 100) cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.

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

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

14 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais em 31 de dezembro de 2025 e 2024, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe.

15 Serviços de custódia e tesouraria

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

16 Partes relacionadas

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

Passivo	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	26	15
Taxa de gestão	Pátria VBI Sec Ltda.	Gestora	254	146
Taxa de performance	Pátria VBI Sec Ltda.	Gestora	921	379
Total			**1.201**	**540**

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	260	177
Taxa de gestão	Pátria VBI Sec Ltda.	Gestora	2.403	1.766
Taxa de performance	Pátria VBI Sec Ltda.	Gestora	921	379
Total			**3.584**	**2.322**

17 Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela a seguir apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro 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	-	22.176	-	22.176
Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs	-	226.903	-	226.903
Cotas de fundo de investimento imobiliário – FII	-	20.297	-	20.297
Letras de Crédito imobiliário – LCI	-	23.966	-	23.966
Total do ativo	**-**	**293.342**	**-**	**293.342**

A tabela a seguir apresenta os ativos da Classe 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	-	7.237	-	7.237
Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs	-	169.757	-	169.757
Total do ativo	**-**	**176.994**	**-**	**176.994**

18 Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas a Classe estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe, 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 da Classe que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM n° 175/22 e o regulamento da Classe.

19 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

No exercício, não contratou serviços prestados pelos auditores independentes relacionados a este Classe 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.

20 Alterações Estatutárias

Em 4 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de alteração do regulamento, foram aprovadas a deliberações das seguintes matérias:

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

Em 30 de abril de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal aos cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras da Classe acompanhadas do relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 24 de fevereiro de 2025, por meio do ato do administrador, foram aprovadas a deliberações das seguintes matérias:

(i) A retificação dos itens “c” e “g” do ato de aprovação da oferta, de forma a ajustar a redação do preço de emissão e alterar o valor do montante mínimo, que passará a ser de R$ 15.000, correspondendo a 1.569.038 novas cotas; e
(ii) A ratificação de todos os demais termos e condições previstos no ato de aprovação que não foram alterados por meio deste instrumento, nos termos do anexo I ao presente ato.

Em 24 de janeiro de 2025, por meio do ato do administrador, foi aprovada a deliberação da realização da distribuição primária das cotas da 3ª emissão da Classe, emitidas sob a forma nominativa e escritural, de uma única classe e em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do coordenador líder, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 e demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como seus principais termos e condições.

21 Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável