Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D

# Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada

(CNPJ no 15.447.110/0001-73)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

**Demonstrações financeiras em**
**31 de dezembro de 2025**
**e relatório do auditor independente**

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping
Cidade Jardim Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

## Opinião

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

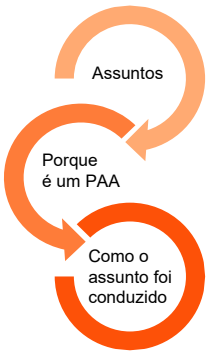
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.




**www.pwc.com.br**

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D



| Porque é um PAA | Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria |
|---|---|
| **Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Notas explicativas 3.3 e 7)** | |
| O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedade para investimento.<br><br>A mensuração dos investimentos considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas, tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis e a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa.<br><br>A mensuração do valor justo da propriedade para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos. | Nossos procedimentos consideraram, entre outros:<br><br>Com o auxílio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.<br><br>Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria. |

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D



## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping
Cidade Jardim Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

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

Rio de Janeiro, 26 de março de 2026

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

DocuSigned by
Fabio de Oliveira Araujo
Signed By: FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866
CPF: 27382814866
Signing Time: 26 March 2026 | 18:04 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
[illegible]

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada**
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim)**
**CNPJ: 15.447.110/0001-73**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

Em milhares de Reais

| Ativo | Notas | 31/12/2025 | % do PL | 31/12/2024 | % do PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Disponibilidades | **5.1** | 24 | 0,00% | 87 | 0,01% |
| Aplicações Financeiras | | | | | |
| De natureza não imobiliária | | | | | |
| Operações compromissadas | **5.1** | 3.645 | 0,36% | 6.410 | 0,74% |
| De natureza imobiliária | | | | | |
| Contas a receber | | | | | |
| Aluguéis a receber | **6.1** | 5.336 | 0,52% | 4.285 | 0,38% |
| Provisão para perdas de crédito esperada | **6.1** | (2.725) | -0,27% | (982) | -0,11% |
| Valores a receber da administradora do shopping | | - | 0,00% | 1.181 | 0,14% |
| Outros créditos | | 577 | 0,06% | 19 | 0,00% |
| | | **6.857** | **0,67%** | **11.000** | **1,26%** |
| **Investimento** | | | | | |
| **Propriedade para investimento** | | | | | |
| Imóvel acabado | | 476.536 | 46,74% | 444.651 | 51,09% |
| Obras em andamento | | 73.195 | 7,18% | 73.195 | 8,41% |
| Ajuste de avaliação ao valor justo | | 482.224 | 47,30% | 356.475 | 40,96% |
| | **7** | **1.031.955** | **101,21%** | **874.321** | **100,46%** |
| **Total do ativo** | | **1.038.812** | **101,88%** | **885.321** | **101,72%** |

| Passivo | Notas | 31/12/2025 | % do PL | 31/12/2024 | % do PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Rendimentos a distribuir | **11** | 11.200 | 1,10% | 3.400 | 0,39% |
| Provisões e contas a pagar | | 325 | 0,03% | 391 | 0,04% |
| Antecipação de clientes | | - | 0,00% | 2.157 | 0,25% |
| Obrigações por captação de recursos | **8** | 1.236 | 0,12% | 1.183 | 0,14% |
| | | **12.761** | **1,25%** | **7.131** | **0,82%** |
| **Não Circulante** | | | | | |
| Obrigações por captação de recursos | **8** | 6.455 | 0,63% | 7.796 | 0,90% |
| Demandas judiciais | **16** | - | 0,00% | 75 | 0,01% |
| | | **6.455** | **0,63%** | **7.871** | **0,90%** |
| **Total do passivo** | | **19.216** | **1,88%** | **15.002** | **1,72%** |
| **Patrimônio líquido** | | | | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | **12.1** | 469.687 | 46,07% | 444.063 | 51,02% |
| Amortização de cotas de investimentos integralizadas | **12.3** | (42.314) | -4,15% | (42.314) | -4,86% |
| Lucros acumulados | | 592.223 | 58,08% | 468.570 | 53,84% |
| **Total do patrimônio líquido** | | **1.019.596** | **100,00%** | **870.319** | **100,00%** |
| **Total do passivo e do patrimônio líquido** | | **1.038.812** | **101,88%** | **885.321** | **101,72%** |

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

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada**
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim)**
**CNPJ: 15.447.110/0001-73**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota integralizada e valor patrimonial da cota integralizada

| | Notas | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| **Propriedades para investimento** | | | |
| Receitas de aluguéis | **9** | 62.385 | 35.278 |
| Receitas de estacionamento | **9** | 59 | 59 |
| Receitas de quiosques | **9** | 4.328 | 5.828 |
| Provisão para perdas de crédito esperada | **6.1** | (1.743) | - |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | **7.2** | 125.749 | 31.270 |
| Despesas de condomínio | **14** | (3.425) | (3.282) |
| Despesas de juros por obrigações de captação de recursos | **8** | (1.955) | (784) |
| Outras receitas de propriedades para investimento | | 2.769 | - |
| **Resultado líquido de propriedades para investimento** | | **188.167** | **68.369** |
| | | | |
| **Outros ativos financeiros** | | | |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | | (151) | (141) |
| Receitas com operações compromissadas | **5.1** | 719 | 629 |
| | | **568** | **488** |
| **Receitas (despesas) operacionais** | | | |
| Despesa da avaliação | **14** | - | (15) |
| Despesas Cetip | **14** | - | (144) |
| Taxa de administração e gestão | **10 e 14** | (3.119) | (3.013) |
| Taxa de fiscalização da CVM | **14** | (54) | (51) |
| Outras despesas (receitas) operacionais | **14** | 93 | 7 |
| | | **(3.080)** | **(3.216)** |
| **Lucro líquido do exercício** | | **185.655** | **65.641** |
| **Quantidade de cotas integralizadas** | **12.1** | **449.006.093** | **436.320.821** |
| **Lucro líquido por cota integralizada - R$** | | **0,4135** | **0,1504** |
| **Valor patrimonial da cota integralizada - R$** | | **2,2708** | **1,9947** |

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

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitad**
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim)**
**CNPJ: 15.447.110/0001-73**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

Em milhares de Reais

| | Notas | Cotas de investimentos integralizadas | Amortização de cotas de investimentos integralizadas | Lucros acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Em 31 de dezembro de 2023** | | **444.063** | **(42.314)** | **438.947** | **840.696** |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | 65.641 | 65.641 |
| Rendimentos declarados | **11** | - | - | (36.018) | (36.018) |
| **Em 31 de dezembro de 2024** | | **444.063** | **(42.314)** | **468.570** | **870.319** |
| Cotas de investimentos integralizadas | **12.2** | 25.624 | - | - | 25.624 |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | 185.655 | 185.655 |
| Rendimentos declarados | **11** | - | - | (62.002) | (62.002) |
| **Em 31 de dezembro de 2025** | | **469.687** | **(42.314)** | **592.223** | **1.019.596** |

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

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitad**
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim)**
**CNPJ: 15.447.110/0001-73**
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

| | Nota | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | | |
| Receitas com operações compromissadas | | 719 | 629 |
| Recebimento de receitas de aluguéis | **9** | 61.334 | 48.343 |
| Recebimento de receitas de estacionamento | | 59 | 59 |
| Recebimento de receitas de quiosques | | 4.328 | 5.828 |
| Pagamento de despesas de condomínio | | (3.425) | (3.282) |
| Pagamento de taxa de administração e gestão | | (3.063) | (3.003) |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais | | (1.118) | (2.159) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | | **58.834** | **46.415** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | | |
| Benfeitorias em imóveis para renda | **7.2** | (31.885) | (13.052) |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | | **(31.885)** | **(13.052)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | | 25.624 | - |
| Recebimento de captação de recursos | **8** | - | 8.651 |
| Pagamento de despesas de juros e correção por obrigações de captação de rec | **8** | (582) | (456) |
| Pagamento de amortização do principal por obrigações de captação de recursos | **8** | (617) | - |
| Rendimentos distribuídos | **11** | (54.202) | (39.400) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | | **(29.777)** | **(31.205)** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | | **(2.828)** | **2.158** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício** | **5.1** | **6.497** | **4.339** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício** | **5.1** | **3.669** | **6.497** |

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

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada**

**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim)**

**CNPJ: 15.447.110/0001-73**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

## 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 12 de abril de 2012, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 12 de abril de 2012 e o início de suas atividades no mesmo dia.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, através do investimento e participação na exploração do empreendimento imobiliário denominado "Shopping Cidade Jardim", situado na Avenida Magalhães de Castro, 12.000 – Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 05502-001, incluindo eventuais expansões e anexos do referido empreendimento, para fins de exploração por meio de locação ou arrendamento ("Ativo-Alvo"). Consideram-se como "Imóveis-Alvo" os imóveis e/ou direitos aquisitivos sobre os Ativo-Alvo, destinados a renda, incluindo, mas não se limitando, a shoppings centers, malls, prédios comerciais, estacionamentos, lojas e galpões, a serem construídos, em fase de construção ou já construídos, cuja responsabilidade pela construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada para este fim. As aquisições dos Ativo-Alvo, por meio dos Imóveis-Alvos, pelo Fundo devem obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento.

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

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de março de 2026.

## 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

### 3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

### 3.2 Instrumentos financeiros

#### a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. 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.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis, estacionamento e quiosque a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por captação de recursos: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de ativos, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D



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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável. As receitas deste grupo são mensuradas com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e carências concedidas. Os efeitos da aplicação desta prática é denominado linearidade da receita.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Propriedades para investimentos**

A propriedade para investimento está demonstrada pelo seu respectivo valor justo, o qual foi obtido por meio de laudo de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e aprovado pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo da propriedade para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência. Uma receita só é reconhecida quando as obrigações de desempenho são satisfeitas (exista controle) e não há incerteza significativa quanto à sua realização.

**3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.7 Operações compromissadas**

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado “pro-rata dia”, em função do prazo da operação e valor de vencimento.

**3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa nº 7.

III) Provisão para perdas de crédito esperada: a provisão é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber. Anualmente, as taxas de perda histórica apuradas pelo mercado e observadas no cálculo são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas.

**3.9 Lucro (prejuízo) por cota**

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

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D



## 4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

### 4.1 Riscos associados ao Fundo

#### 4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

#### 4.1.2 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 do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (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 do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. 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 prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### 4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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 o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### 4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo 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 o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### 4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar 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 caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

#### 4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. 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 dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

#### 4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D



#### 4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo 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 do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### 4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 pelo Fundo, 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).

#### 4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, 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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

### 4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

#### 4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
• Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
• Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
• Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
• Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

#### 4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
• Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
• Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
• Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
• Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

#### 4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  • Mínimo de 100 cotistas;
  • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

#### 4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
• Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
• Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
• Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
• Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
• Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D



#### 4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

#### 4.2.6 Risco de desvalorizacão do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:
• Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
• Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
• Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
• Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

#### 4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
• Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
• Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
• Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
• Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
• Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

#### 4.2.8 Inexistência de garantia de eliminacão de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
• Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
• Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
• Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

#### 4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

## 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

| 5.1 De caráter não imobiliário | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| (a) Disponibilidades | 24 | 87 |
| (b) Operações compromissadas | 3.645 | 6.410 |
| | **3.669** | **6.497** |

(a) Saldo disponível em conta corrente.

(b) Em 31 de dezembro de 2025 estão compostos por operações compromissadas lastreadas em Letras Financeiras do Tesouro - LFT (2024 - lastreados em Letras do Tesouro Nacional - LTN ) com recompra em 02/01/2026 (2024 - 02/01/2025), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A. As receitas com operações compromissadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 são de R$ 719 (R$ 629 em 2024).

## 6. Contas a receber

### 6.1 Aluguéis e estacionamento a receber

Os aluguéis, estacionamento e quiosques vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

| Prazo | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Aluguéis a receber (A vencer) | 5.336 | 3.317 |
| Estacionamento a receber (A vencer) | - | 968 |
| Provisão para perdas de crédito esperada (a) | (2.725) | (982) |
| | **2.611** | **3.303** |

(a) A provisão para perdas de crédito esperada é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber. Anualmente, as taxas de perda histórica apuradas pelo mercado e observadas no cálculo são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A quantidade de perdas de crédito esperada é sensível a mudança nas circunstâncias nas condições econômicas previstas.

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Saldo no início do exercício** | **(982)** | **(982)** |
| Constituição da provisão | (1.743) | - |
| **Saldo ao final do exercício** | **(2.725)** | **(982)** |

## 7. Propriedades para investimento

| 7.1 Descrição dos empreendimentos | Valor justo de 31/12/2025 | Valor justo de 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Corresponde a 33% da fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Shopping Cidade Jardim, situado no Município e Comarca de São Paulo-SP, na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, descrito e caracterizado na matrícula nº 192.595, do 18º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. O imóvel possuí área bruta locável de 37.346,00 m² e área construída de 104.364,00 m². | 1.031.955 | 874.321 |
| | **1.031.955** | **874.321** |

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D



**7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:**

| | |
|---|---|
| **Saldo em 31 de dezembro de 2023** | **829.999** |
| Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias) | 13.052 |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento | 31.270 |
| **Saldo em 31 de dezembro de 2024** | **874.321** |
| Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias) | 31.885 |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento | 125.749 |
| **Saldo em 31 de dezembro de 2025** | **1.031.955** |

**7.3 Avaliação a valor justo**

| | 31/12/2025 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Empreendimento** | **Percentual de vacância** | **Período de analise** | **Taxa de desconto** | **Taxa de capitalização** |
| Shopping Cidade Jardim | 0,00% | 10 anos | 8,00% a.a | 7,50% a.a |

| | 31/12/2024 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Empreendimento** | **Percentual de vacância** | **Período de analise** | **Taxa de desconto** | **Taxa de capitalização** |
| Shopping Cidade Jardim | 0,00% | 10 anos | 7,75% a.a | 7,25% a.a |

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de novembro de 2025 e 2024, e aprovados pela Administração em janeiro de 2026 e de 2025. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para os imóveis, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel de varejo e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas da operação de shopping centers. Os NOI's divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional liquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

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

**8. Obrigações por captação de recursos**

Refere-se a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos pela OPEA Securitizadora S.A. sendo o Fundo devedor de 7.865 quantidades emitidas a R$ 1, sendo emitida em 05 de março de 2024 com vencimento em 10 de fevereiro de 2034. As parcelas de juros e correção monetária serão pagas mensalmente, calculadas com base na variação acumulada do IPCA/IBGE acrescidos de juros remuneratórios a uma taxa fixa de 7,30% ao ano.

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

| | **31/12/2025** | **31/12/2024** |
|---|---|---|
| Obrigação por aquisição de imóveis (circulante) | 1.236 | 1.183 |
| Obrigação por aquisição de imóveis (não circulante) | 6.455 | 7.796 |
| | **7.691** | **8.979** |

A movimentação ocorrida na conta de obrigações por captação de recursos

| | **31/12/2025** | **31/12/2024** |
|---|---|---|
| **Saldo inicial** | **8.979** | **-** |
| Recebimento/repasse de captação de recursos | - | 8.651 |
| Despesas de juros por obrigações de captação de recursos | 1.955 | 784 |
| Pagamento de despesas de juros e correção por obrigações de captação de recursos | (582) | - |
| Pagamento de amortização do principal por obrigações de captação de recursos | (617) | (456) |
| Ajustes por obrigações de captação de recursos | (2.044) | - |
| **Saldo a pagar** | **7.691** | **8.979** |

**9. Receita de aluguéis**

| | **31/12/2025** | **31/12/2024** |
|---|---|---|
| Receitas de aluguéis | 62.385 | 35.278 |
| Receitas de estacionamento | 59 | 59 |
| Receitas de quiosques | 4.328 | 5.828 |
| | **66.772** | **41.165** |

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, estrutura técnica, taxa de adesão e taxa de transferência, na proporção de 33% do empreendimento mencionado na Nota Explicativa nº 7. As unidades de locações do shopping center são as lojas, pelas quais os inquilinos pagam uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercicio findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, estacionamento e quiosques, o montante de R$ 65.721 (2024: R$ 54.230).

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D



## 10. Encargos e taxa de administração e gestão

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Taxa de administração e gestão | (3.119) | (3.013) |
| | **(3.119)** | **(3.013)** |

A Administradora faz jus a uma taxa de administração que equivalerá a 0,07% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado: (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observada a remuneração mínima mensal de R$ 20, atualizada anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data da efetiva transferência da administração do Fundo para a Administradora ("Taxa de Administração").

O Gestor faz jus a uma taxa de gestão que equivalerá a 0,28% ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês que se refere, calculada (a.1) sobre o patrimônio líquido total do classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão"), observado o valor mínimo mensal de R$ 30, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV ("Taxa de Gestão").

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas, taxa de performance, taxa de ingresso, nem taxa de saída.

## 11. Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| **Rendimentos** | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Lucro líquido do exercício | 185.655 | 65.641 |
| Ajuste a valor justo de propriedades para investimento | (125.749) | (31.270) |
| Provisão para perdas de crédito esperada | 1.743 | - |
| Valores a receber | (594) | (58) |
| Inadimplência com rendas | (3.026) | 15.041 |
| Despesas com correção e atualização monetária | 1.373 | (328) |
| Despesas não pagas / (receitas não recebidas) | (70) | (6) |
| **Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)** | **59.332** | **49.020** |
| Reversão/(retenção) de rendimentos (*) | 2.670 | (13.658) |
| **(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo** | **2.670** | **(13.658)** |
| **Rendimentos declarados** | **62.002** | **35.362** |
| Rendimentos (a distribuir) | (11.200) | (3.400) |
| Rendimentos do exercício anterior pagos no exercício | 3.400 | 6.782 |
| **Rendimentos líquidos pagos no exercício** | **54.202** | **38.744** |
| **Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)** | **0,12** | **0,09** |
| % do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 104,50% | 72,14% |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados | 2.670 | (13.658) |

(*) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 13 de agosto de 2024, foi aprovada a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento parcial dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro semestre de 2024, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2024. Dessa forma, os rendimentos serão retidos, para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos no Ativo Alvo do Fundo, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no Ativo Alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Regulamento do Fundo, para posterior distribuição aos Cotistas.

## 12. Patrimônio líquido

### 12.1 Cotas integralizadas

| | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Quantidade** | **R$** | **Quantidade** | **R$** |
| Cotas de investimentos subscritas | 449.006.093 | 469.687 | 436.320.821 | 444.063 |
| Amortização de cotas de investimentos integralizadas | - | (42.314) | - | (42.314) |
| | **449.006.093** | **427.373** | **436.320.821** | **401.749** |
| **Valor por cota (valor expresso em reais)** | | **0,95** | | **0,92** |

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D



**12.2 Emissão de novas cotas**

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 100.000 (cem milhões de reais) ("Capital Autorizado").

Em Assembleia Especial de Cotistas, realizada em 08 de dezembro de 2025, foi aprovada a 4ª (quarta) emissão de cotas pela Classe ("Novas Cotas"), no montante total de emissão de até R$ 49.750, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, conforme as características constantes do Regulamento e respectivo anexo I.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo integralizou 12.685.272 (2024 - 0) novas cotas, com valor unitário de R$ 2,02 (2024 - 0), totalizando o montante de R$ 25.624 (2024 - R$ 0).

**12.3 Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não realizou amortizações de cotas.

**12.4 Reserva de contingência**

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 15 do Regulamento. O valor da Reserva de Contingência será correspondente ao percentual de até 1% do valor total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**13. Retorno sobre o patrimônio líquido**

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Lucro líquido do exercício | 185.655 | 65.641 |
| Patrimônio líquido inicial | 870.319 | 840.696 |
| **Adições/deduções** | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | 25.624 | - |
| Total das adições/deduções | 25.624 | - |
| **Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)** | **20,72%** | **7,81%** |

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**14. Encargos debitados ao Fundo**

| | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valores | Percentual | Valores | Percentual |
| Despesas de condomínio | (3.425) | 0,38% | (3.282) | 0,39% |
| Despesa da avaliação | - | 0,00% | (15) | 0,00% |
| Despesas Cetip | - | 0,00% | (144) | 0,02% |
| Taxa de administração e gestão | (3.119) | 0,34% | (3.013) | 0,36% |
| Taxa de fiscalização da CVM | (54) | 0,01% | (51) | 0,01% |
| | **(6.598)** | **0,73%** | **(6.505)** | **0,78%** |
| **Patrimônio líquido médio do exercício** | **904.108** | | **848.256** | |

**15. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D



## 16. Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, as probabilidades de perda de alguns desses processos foram avaliadas como prováveis. Em 31 de dezembro de 2025, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo avaliados como provável montam a R$ 75 (R$ 75 em 2024).

O Condomínio atua como polo passivo em processos trabalhistas e civil, destacamos, que caso o resultado seja desfavorável, o Fundo poderá, se necessário, ser acionado para futuros aportes de caixa.

## 17. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

## 18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, as quais estão descritas nas Notas Explicativas nº 5, 10, 14 e 17.

## 19. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

| | 31/12/2025 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Aplicações em operações compromissadas | - | 3.645 | - | 3.645 |
| Propriedades para investimento | - | - | 1.031.955 | 1.031.955 |
| **Total dos ativos** | **-** | **3.645** | **1.031.955** | **1.035.600** |

| | 31/12/2024 | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Aplicações em operações compromissadas | - | 6.410 | - | 6.410 |
| Propriedades para investimento | - | - | 874.321 | 874.321 |
| **Total dos ativos** | **-** | **6.410** | **874.321** | **880.731** |

As demonstrações das variações de saldos das aplicações em operações compromissadas e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas Notas Explicativas nº 5.1 e nº 7.

## 20. Outras informações

**20.1** Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**20.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**20.3** Em 30 de abril de 2025, através do Ato do Administrador, a Administradora adaptou o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as seguintes premissas: 1. Em decorrência da adaptação supracitada, foi aprovada a constituição da CLASSE ÚNICA DE COTAS do Fundo, de modo que o Fundo passou a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passou a ser "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA" e a nova Classe Única foi denominada "CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA"; e 2. A instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA" do Anexo I do Novo Regulamento. O Regulamento passou a vigorar com essa deliberação no fechamento do dia 30 de abril de 2025.

Docusign Envelope ID: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D



**20.4** Em Assembleia Especial Extraordinária de Cotistas, realizada em 05 de novembro de 2025, foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) A 3ª (terceira) emissão de até 4.845.885 (quatro milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e cinco) cotas da Classe, com valor unitário de R$ 2,02 (dois reais e dois centavos) ("Cotas"), perfazendo o montante inicial de até R$ 9.788,68770 (nove milhões, setecentos e oitenta e oito mil reais e setenta centavos), conforme as características constantes no Regulamento ("Terceira Emissão"), que serão objeto de oferta pública, submetida ao rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente); e (ii) A autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas em relação ao item acima.

**20.5** Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 21 de fevereiro de 2025, foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) nos termos do "Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim", celebrado em 1º de junho de 2023 ("Contrato de Compra e Venda"), o repasse de aproximadamente R$ 1.316,700 (um milhão, trezentos e dezesseis mil e setecentos reais), ao FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ sob o nº 19.669.774/0001-38 ("FIM NORSTAR"), vendedor e antigo detentor da totalidade das Cotas do Fundo, referente ao benefício econômico de demandas específicas originadas quando da sua titularidade indireta do Shopping Cidade Jardim, cuja competência é anterior a 13 de julho de 2023 (inclusive) ("Data da Transação de Compra e Venda") que foram devidamente acordadas e mapeadas nos instrumentos aquisitivos; e (ii) a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no segundo semestre de 2024, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2024. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Regulamento do Fundo, para posterior distribuição aos Cotistas. Tais deliberações passaram a ter efeito no fechamento do dia 21 de fevereiro de 2025.

## 21. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos relevantes que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

**Mayara Lopes**
**Contadora**
**CRC: SP- 292201/O-0**

**Gustavo Piersanti**
**Diretor**
**CPF: 016.697.087-56**

* * *

## Certificate Of Completion

Envelope Id: BF48954D-C92C-4424-9B34-9AC6A58FD54D
Subject: Complete with Docusign: Draft_SHOPP CIDADE JD FII_Dezembro25_V2_Completa.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Source Envelope:
Document Pages: 19
Certificate Pages: 8
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Status: Completed

Signatures: 1
Initials: 0

Envelope Originator:
Alexandra de Sousa Lyrio
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
São Paulo, São Paulo 04538-132
alexandra.lyrio@pwc.com
IP Address: 134.238.160.202

## Record Tracking

Status: Original
26 March 2026 | 16:37
Holder: Alexandra de Sousa Lyrio
alexandra.lyrio@pwc.com
Location: DocuSign

Status: Original
26 March 2026 | 18:04
Holder: CEDOC Brasil
BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com
Location: DocuSign

| Signer Events | Signature | Timestamp |
|---|---|---|
| Fabio de Oliveira Araújo<br>fabio.araujo@pwc.com<br>PwC BR<br>Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate<br>**Signature Provider Details:**<br>Signature Type: ICP-Brasil<br>Issuer: AC SERASA RFB v5<br>Subject: CN=FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866 | DocuSigned by:<br>Fabio de Oliveira Araújo<br>1295B63D319F49F...<br>Signature Adoption: Pre-selected Style<br>Using IP Address: 20.226.46.50<br>Certificate policy:<br>[1]Certificate Policy:<br>Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10<br>[1,1]Policy Qualifier Info:<br>Policy Qualifier Id=CPS<br>Qualifier:<br>http://publicacao.certificadodigital.com.br/repositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf | Sent: 26 March 2026 \| 16:38<br>Viewed: 26 March 2026 \| 18:02<br>Signed: 26 March 2026 \| 18:04 |

**Electronic Record and Signature Disclosure:**
Accepted: 09 May 2022 | 17:26
ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b
Company Name: PwC

| In Person Signer Events | Signature | Timestamp |
|---|---|---|

| Editor Delivery Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|

| Agent Delivery Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|

| Intermediary Delivery Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|

| Certified Delivery Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|

| Certified Delivery Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|
| Ana Masciotro<br>ana.masciotro@pwc.com<br>PwC BR<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | VIEWED<br>Using IP Address: 134.238.159.42 | Sent: 26 March 2026 \| 16:38<br>Viewed: 26 March 2026 \| 16:43 |

**Electronic Record and Signature Disclosure:**
Not Offered via Docusign

| Carbon Copy Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|
| Alexandra de Sousa Lyrio<br>alexandra.lyrio@pwc.com<br>PwC BR<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | COPIED | Sent: 26 March 2026 \| 18:04<br>Viewed: 26 March 2026 \| 18:04<br>Signed: 26 March 2026 \| 18:04 |

**Electronic Record and Signature Disclosure:**
Not Offered via Docusign

| | | |
|---|---|---|
| Jefferson Pereira<br>jefferson.pereira@pwc.com<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | COPIED | Sent: 26 March 2026 \| 16:38 |

**Electronic Record and Signature Disclosure:**
Not Offered via Docusign

| Witness Events | Signature | Timestamp |
|---|---|---|

| Notary Events | Signature | Timestamp |
|---|---|---|

| Envelope Summary Events | Status | Timestamps |
|---|---|---|
| Envelope Sent | Hashed/Encrypted | 26 March 2026 \| 16:38 |
| Certified Delivered | Security Checked | 26 March 2026 \| 18:02 |
| Signing Complete | Security Checked | 26 March 2026 \| 18:04 |
| Completed | Security Checked | 26 March 2026 \| 18:04 |

| Payment Events | Status | Timestamps |
|---|---|---|

## Electronic Record and Signature Disclosure

# CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

## Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

## Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

## Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

## Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

**Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente**

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

**Como contatar a PwC:**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

**Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

**Para solicitar cópias impressas a PwC:**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

**Para revogar o seu consentimento perante a PwC:**

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

**Hardware e software necessários**:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

**Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

**ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

**Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

**Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

**Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

**All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact PwC:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

**To advise PwC of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from PwC**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with PwC**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

**Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

**Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.