Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário) CNPJ nº 50.352.284/0001-53

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263NT-078-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2 – Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs))

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente, em aplicações de natureza imobiliária por meio da aquisição de certificados de recebíveis imobiliário ("CRI"). Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía R$ 233.266 mil, o equivalente a 100,32% de seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na data base; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos investimentos imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 - Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo, para reconhecimento e mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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; e

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

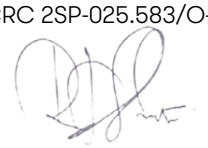
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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.

São Paulo, 27 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário)
CNPJ nº 50.352.284/0001-53
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		-		1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1 (a)**	874	0,38%	1.093	0,48%
Operações compromissadas	**5.1 (b)**	2.341	1,01%	29.050	12,66%
Certificados de recebíveis imobiliários	**5.2 (a)**	233.266	100,32%	179.601	78,27%
Letras de crédito imobiliário	**5.2 (b)**	-	0,00%	21.621	9,42%
Total do ativo		**236.481**	**101,70%**	**231.366**	**100,83%**

Passivo	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**7**	2.860	1,23%	1.622	0,71%
Provisões e contas a pagar	**16.4**	1.093	0,47%	287	0,13%
Total do passivo		**3.953**	**1,70%**	**1.909**	**0,83%**
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	232.664	100,06%	232.664	101,40%
Gastos com colocação de cotas	**8.4**	(2.925)	-1,26%	(2.925)	-1,27%
Lucros/(Prejuízos) acumulados		2.789	1,20%	(282)	-0,12%
Total do patrimônio líquido		**232.528**	**100,00%**	**229.457**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**236.481**	**101,70%**	**231.366**	**100,83%**

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário)
CNPJ nº 50.352.284/0001-53
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

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

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

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	36.851	22.025
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	(100)	1.766
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	2.552	(2.290)
Receita de letras de créditos imobiliários (LCI)	**5.2 (b)**	381	717
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	**5.2 (b)**	(34)	1
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**39.650**	**22.219**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		274	795
Receitas de operações compromissadas		1.407	1.328
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(369)	(469)
		1.312	**1.654**
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	**6 e 10**	(3.117)	(2.398)
Taxa de performance	**10**	(827)	(759)
Outras despesas operacionais	**10**	(174)	(151)
		(4.118)	**(3.308)**
Lucro líquido do exercício		**36.844**	**20.565**
Quantidade de cotas integralizadas		**2.383.522**	**2.383.522**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**15,46**	**8,63**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**97,56**	**96,27**

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário)

CNPJ nº 50.352.284/0001-53

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

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

(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**150.761**	**(221)**	**175**	**150.715**
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	81.903	-	-	**81.903**
Gastos com colocação de cotas	**8.4**	-	(2.704)	-	**(2.704)**
Lucro líquido do exercício		-	-	20.565	**20.565**
Rendimentos apropriados	**7**	-	-	(21.022)	**(21.022)**
Em 31 de dezembro de 2024		**232.664**	**(2.925)**	**(282)**	**229.457**
Lucro líquido do exercício		-	-	36.844	**36.844**
Rendimentos apropriados	**7**	-	-	(33.773)	**(33.773)**
Em 31 de dezembro de 2025		**232.664**	**(2.925)**	**2.789**	**232.528**

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário)
CNPJ nº 50.352.284/0001-53
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 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)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		274	795
Rendimentos de operações compromissadas		1.407	1.328
Pagamento de taxa de performance		-	(915)
Pagamento de taxa de administração		(3.112)	(2.310)
Outros pagamentos operacionais		(200)	(150)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(369)	(469)
Caixa líquido consumido das atividades operacionais		**(2.000)**	**(1.721)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	65.628	156.818
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	(141.844)	(230.134)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	26.821	36.580
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	35.033	21.082
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	**5.2 (b)**	-	(31.955)
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs).	**5.2 (b)**	21.968	11.052
Recebimento de amortizações de letras de crédito imobiliários (LCIs)	**5.2 (b)**	-	(715)
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)	**5.2 (b)**	-	715
Caixa líquido consumido das atividades de investimento		**7.606**	**(36.557)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**8.1**	-	81.903
Pagamento de gastos com colocação de cotas	**8.4**	-	(2.704)
Rendimentos distribuídos	**7**	(32.535)	(21.145)
Caixa líquido gerado das atividades de financiamento		**(32.535)**	**58.054**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(26.929)**	**19.776**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**30.144**	**10.368**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		**3.215**	**30.144**

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

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário)

CNPJ nº 50.352.284/0001-53

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), possui uma classe única de cotas denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 17 de abril de 2023, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 29 de junho de 2010 e o início de suas atividades em 21 de junho de 2023.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a Política de Investimento definida no Regulamento do Fundo, preponderantemente, por meio de investimentos nos seguintes ativos, nos termos do Art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Alvo"): I. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; II. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; III. cotas (a) de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e (b) de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; IV. cotas de outros FII; V. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; VI. letras hipotecárias; VII. letras de crédito imobiliário; e VIII. letras imobiliárias garantidas.

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 27 de março de 2025.

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 exercício do relatório.

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

3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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 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 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 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.

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.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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 classificados como para negociação 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.

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.

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociados na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.3 Letras de crédito imobiliário

As Letras de crédito imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo das Letras de crédito imobiliário 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.

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 nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

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.

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 ativos mobiliários 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 ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRIs no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 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.

4.1.7 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).

4.1.8 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.

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 Inexistência de garantia de eliminação 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.

4.2.7 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
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) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	874	1.093
(b) Operações compromissadas	2.341	29.050
	3.215	**30.143**

(a) Estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras Financeiras do Tesouro ("LFT") com recompra em 02/01/2026, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
(a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)	233.266	179.601
(b) Letras de crédito imobiliário	-	21.621
	233.266	**201.222**

5.2 (a) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2025

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Emissão e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3160353	(8)	A	281 / 1	16/04/2024	25/04/2028	100,00% DI+4,7500(	20.000	19.968	20.059
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2992007	(8)	A+	138 / 1	06/03/2025	26/03/2030	100,00% DI+3,7000(	18.000	18.050	18.041
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1952372	(8)	BBB+	217 / 1	25/10/2023	22/10/2027	100,00% DI+5,0000(	17.949	18.003	18.003
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K2407994	(4)	AA-	220 / 1	26/11/2024	21/11/2029	100,00% DI+5,0000(	17.000	17.114	17.114
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1349378	(8)	BBB+	185 / 1	04/12/2023	23/11/2026	100,00% DI+7,5000(	12.800	12.865	12.838
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	(4)	A	33 / 1	21/02/2025	26/02/2032	100,00% DI+4,0000(	10.200	11.595	11.575
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2096846	(8)	AA-	110 / 1	26/08/2024	14/02/2028	100,00% DI+3,7000(	13.756	11.422	11.422
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B3323728	(8)	A+	149 / 3	28/02/2025	27/02/2030	100,00% DI+4,3500(	10.054	10.047	10.047
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2065524	(6)	A+	443 / 1	08/08/2025	22/08/2029	100,00% DI+2,5000(	9.000	8.897	8.897
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L2786958	(8)	A	107 / 2	27/12/2022	28/06/2027	100,00% DI+4,9500(	8.772	8.541	8.792
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980305	(8)	A-	261 / 1	20/03/2024	24/03/2027	100,00% DI+4,5000(	9.355	8.701	8.701
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24D3062404	(8)	BBB+	53 / 1	08/04/2024	09/04/2029	100,00% DI+5,0000(	7.367	7.450	7.454
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3680474	(8)	A+	83 / 6	02/05/2024	16/04/2031	100,00% DI+4,7500(	6.868	7.403	7.403
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H2108710	(8)	A	157 / 1	04/08/2025	23/07/2030	100,00% DI+4,0000(	6.000	6.021	6.021
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1752053	(8)	A	271 / 2	16/05/2024	28/05/2027	100,00% DI+5,5000(	5.949	5.958	5.951
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1508169	(1)	A+	161 / 3	30/06/2023	15/08/2035	IPCA+12,40000%	7.017	5.579	5.922
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H2625804	(8)	A+	83 / 2	24/08/2022	17/09/2029	100,00% DI+3,2500(	5.411	5.470	5.467
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H2625803	(8)	A+	83 / 3	24/08/2022	16/04/2031	100,00% DI+3,2500(	5.143	5.459	5.219
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1401749	(8)	A+	83 / 1	24/08/2022	15/08/2029	1,00% DI+3,25000%	4.699	4.772	4.770
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407587	(3)	A-	136 / 2	08/08/2024	17/08/2029	IPCA+9,75000%	4.581	4.741	4.737
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1230915	(5)	A+	223 / 3	29/09/2023	16/11/2035	IPCA+11,25000%	5.485	4.491	4.531
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I1189880	(4)	A	201 / 1	03/09/2024	03/01/2030	IPCA+7,50000%	4.594	4.211	4.161
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25H4787985	(8)	A	161 / 2	22/08/2025	26/02/2031	100,00% DI+5,8000(	3.152	3.164	3.164
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L3719141	(8)	A-	145 / 1	26/12/2024	28/12/2028	100,00% DI+4,0000(	3.107	3.114	3.114
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1198360	(1)	A-	108 / 2	20/12/2022	20/12/2027	100,00% DI+3,0000(	9.270	2.972	2.996
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780476	(3)	A+	134 / 9	25/09/2024	15/01/2046	IPCA+11,50000%	3.524	2.427	2.417
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1575688	(8)	A-	107 / 1	25/12/2022	28/06/2027	100,00% DI+4,9500(	2.795	2.024	2.349
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407584	(3)	A-	136 / 3	08/08/2024	17/08/2029	IPCA+12,25000%	1.832	1.921	1.920
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780782	(3)	A+	134 / 10	27/09/2024	15/01/2044	IPCA+7,75000%	2.650	2.110	1.918
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1697617	(8)	A+	206 / 1	09/11/2023	28/10/2026	100,00% DI+5,5000(	20.100	1.805	1.804
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1230828	(5)	A+	223 / 2	29/09/2023	17/10/2033	IPCA+10,00000%	2.015	1.525	1.459
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	(4)	A	16 / 1	24/10/2024	05/11/2050	100,00% DI+4,5000(	1.294	1.108	1.100
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3680472	(8)	A+	83 / 4	02/05/2024	15/08/2029	100,00% DI+4,7500(	998	1.076	1.076
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5662856	(8)	A	107 / 3	29/10/2025	28/06/2027	100,00% DI+4,9500(	1.068	1.070	1.070
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2085333	(6)	A+	443 / 2	08/08/2025	22/08/2029	100,00% DI+2,5000(	1.000	989	989
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2409752	(8)	BBB+	276 / 2	26/12/2023	28/12/2026	100,00% DI+5,0000(	439	444	443
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L3719142	(8)	A-	146 / 1	26/12/2024	28/12/2028	100,00% DI+4,0000(	162	162	162
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L3719143	(8)	A-	147 / 1	26/12/2024	28/12/2028	100,00% DI+4,0000(	160	160	160
									232.829	**233.266**

31/12/2024

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Emissão e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Virgo Companhia De Securitizacao	24I1189880	(4)	A	201 / 1	03/09/2024	03/01/2030	IPCA+7,50000%	18.944	19.549	18.587
Virgo Companhia De Securitizacao	24K2407994	(4)	AA-	220 / 1	26/11/2024	21/11/2029	100,00% DI+5,00000	17.000	17.088	17.028
Opea Securitizadora S.A.	22G1225383	(3)	A	53 / 1	22/07/2022	26/08/2026	100,00% DI+5,00000	14.329	14.348	14.336
Opea Securitizadora S.A.	23L1349378	(8)	BBB+	185 / 1	04/12/2023	23/11/2026	100,00% DI+7,50000	12.800	12.848	12.797
Canal Companhia De Securitizacao	24H2096846	(8)	AA-	110 / 1	26/08/2024	14/02/2028	100,00% DI+3,70000	11.863	11.948	11.948
Vert Companhia Securitizadora	24I1780782	(3)	A+	134 / 10	27/09/2024	15/01/2044	IPCA+7,75000%	11.750	12.085	11.851
Opea Securitizadora S.A.	23J1952372	(8)	BBB+	217 / 1	25/10/2023	22/10/2027	100,00% DI+5,00000	10.000	10.026	10.026
True Securitizadora S.A.	24D3160353	(8)	A	281 / 1	16/04/2024	25/04/2028	100,00% DI+4,75000	10.000	9.967	9.938
Vert Companhia Securitizadora	24I1780101	(3)	A+	134 / 8	25/09/2024	15/01/2046	IPCA+9,00000%	8.223	8.491	8.380
Opea Securitizadora S.A.	22L1575688	(8)	A-	107 / 1	25/12/2022	26/12/2025	IPCA+10,00000%	7.935	7.948	7.895
True Securitizadora S.A.	23F1508169	(1)	A+	161 / 3	30/06/2023	15/08/2035	IPCA+12,40000%	7.500	6.670	7.382
Opea Securitizadora S.A.	24C1980305	(8)	A-	261 / 1	20/03/2024	24/03/2027	100,00% DI+4,50000	6.955	6.968	6.968
True Securitizadora S.A.	22H2625804	(8)	A+	83 / 2	24/08/2022	17/09/2029	100,00% DI+3,25000	5.411	5.153	5.150
True Securitizadora S.A.	22H2625803	(8)	A+	83 / 3	24/08/2022	16/04/2031	100,00% DI+3,25000	5.143	5.160	4.894
Opea Securitizadora S.A.	23K1697617	(8)	A+	206 / 1	09/11/2023	28/10/2026	100,00% DI+5,50000	14.500	4.850	4.846
True Securitizadora S.A.	23I1230915	(5)	A+	223 / 3	29/09/2023	16/11/2035	IPCA+11,25000%	5.485	4.922	4.424
Vert Companhia Securitizadora	24H1407587	(3)	A-	136 / 2	08/08/2024	17/08/2029	IPCA+9,75000%	4.581	4.602	4.324
True Securitizadora S.A.	22L1198360	(1)	A-	108 / 2	20/12/2022	20/12/2027	100,00% DI+3,00000	9.270	4.229	4.276
Vert Companhia Securitizadora	24I1780476	(3)	A+	134 / 9	25/09/2024	15/01/2046	IPCA+11,50000%	3.524	3.660	3.619
True Securitizadora S.A.	22G1401749	(8)	A+	83 / 1	24/08/2022	15/08/2029	1,00% DI+3,25000%	3.647	3.473	3.471
Opea Securitizadora S.A.	20A0977074	(6)	AA	1 / 246	20/01/2020	20/01/2025	100,00% DI+3,50000	29.072	2.802	2.802
Vert Companhia Securitizadora	24H1407584	(3)	A-	136 / 3	08/08/2024	17/08/2029	IPCA+12,25000%	1.832	1.860	1.750
True Securitizadora S.A.	23I1230828	(5)	A+	223 / 2	29/09/2023	17/10/2033	IPCA+10,00000%	2.015	1.738	1.580
Opea Securitizadora S.A.	22G0663573	(8)	A-	23 / 1	12/07/2022	28/07/2025	100,00% DI+4,00000	13.919	1.329	1.329
									181.714	**179.601**

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True (www.truesecuritizadora.com.br), Vert Companhia securitizadora (www.vert-capital.com), Virgo Companhia de Securitização (www.virgo.inc), Opea Securitizadora S.A. (www.opeacapital.com), Canal Companhia de Securitização (https://www.canalsecuritizadora.com.br) e Habitasec Securitizadora (http://habitasec.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	31/12/2025
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Conx Incorporadora	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	20.059
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Yuny	(a), (b), (c), (e), (g)	18.041
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES - SPE MAKAI LTDA.	(b), (e), (g), (j), (k)	18.003
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CINCINATO08 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a), (e)	17.114
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Arqos	(b), (e), (g), (h), (k)	12.838
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	Multidevedor	(a), (b), (e)	11.575
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	AG7	(a), (e)	11.422
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Setin	(a), (b), (c), (e), (g)	10.047
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FGR INCORPORAÇÕES S.A.	(e)	8.897
OPEA SECURITIZADORA S.A.	MME 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	8.792
OPEA SECURITIZADORA S.A.	RESERVA ALPHA DOM PEDRO ZERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	8.701
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES AURORA PRINCE SPE LTDA.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	7.454
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TAEL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	(b), (c), (e), (g), (h)	7.403
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Embraed	(a), (b), (c), (e), (g)	6.021
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ONE DI 45 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	(b), (c), (d), (e), (g), (h)	5.951
OPEA SECURITIZADORA S.A.	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(b), (c), (h), (j)	5.922
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TAEL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	5.467
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TAEL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	5.219
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TAEL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	(b), (c), (g), (h)	4.770
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Morbus Alba Propriedades LTDA	(a), (b), (e), (g), (h)	4.737
OPEA SECURITIZADORA S.A.	MRV	(e), (g), (i)	4.531
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CCISA177	(a), (e), (h)	4.161
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	RSF	(a), (b), (c), (e), (g)	3.164
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Afonso França	(a), (b), (c), (e), (g)	3.114
OPEA SECURITIZADORA S.A.	MRV	(c)	2.996
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Multidevedor	(a), (b), (d), (e)	2.417
OPEA SECURITIZADORA S.A.	MME 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(b), (c), (g), (j)	2.349
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Morbus Alba Propriedades LTDA	(a), (b), (e), (g), (h)	1.920
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Multidevedor	(a), (b), (e)	1.918
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TK EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	(e), (h), (k)	1.804
OPEA SECURITIZADORA S.A.	MRV	(b), (e), (g), (i)	1.459
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	Multidevedor	(a), (b), (e)	1.100
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TAEL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	(b), (c), (e), (g), (h)	1.076
OPEA SECURITIZADORA S.A.	MME 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	1.070
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FGR INCORPORAÇÕES S.A.	(a), (b), (c), (e), (g)	989
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Verticale	(b), (c), (e), (g), (h)	443
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Afonso França	(a), (b), (c), (e), (g)	162
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Afonso França	(a), (b), (c), (e), (g)	160
			233.266

Emissor	Devedor	Garantia	31/12/2024
Virgo Companhia De Securitizacao	CCISA177	(a), (e), (h)	18.587
Virgo Companhia De Securitizacao	CINCINATO08 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a), (e)	17.028
Opea Securitizadora S.A.	Patriani Incorporação 33 SPE EIRELI	(b), (c), (g), (h), (j)	14.336
Opea Securitizadora S.A.	Arqos	(b), (e), (g), (h), (k)	12.797
Canal Companhia De Securitizacao	AG7	(a), (e)	11.948
Vert Companhia Securitizadora	Multidevedor	(a), (b), (e)	11.851
Opea Securitizadora S.A.	PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES - SPE MAKAI LTDA.	(b), (e), (g), (j), (k)	10.026
True Securitizadora S.A.	Conx Incorporadora	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	9.938
Vert Companhia Securitizadora	Multidevedor	(a), (b), (e)	8.380
Opea Securitizadora S.A.	MME 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(b), (c), (g), (j)	7.895
True Securitizadora S.A.	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(b), (c), (h), (j)	7.382
Opea Securitizadora S.A.	RESERVA ALPHA DOM PEDRO ZERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	6.968
True Securitizadora S.A.	TAEL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	5.150
True Securitizadora S.A.	TAEL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	4.894
Opea Securitizadora S.A.	TK EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	(e), (h), (k)	4.846
True Securitizadora S.A.	MRV	(e), (g), (i)	4.424
Vert Companhia Securitizadora	Morbus Alba Propriedades LTDA	(a), (b), (e), (g), (h)	4.324
True Securitizadora S.A.	MRV	(c)	4.276
Vert Companhia Securitizadora	Multidevedor	(a), (b), (d), (e)	3.619
True Securitizadora S.A.	TAEL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	(b), (c), (g), (h)	3.471
Opea Securitizadora S.A.	SEI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES SA	(b), (c), (e), (h)	2.802
Vert Companhia Securitizadora	Morbus Alba Propriedades LTDA	(a), (b), (e), (g), (h)	1.750
True Securitizadora S.A.	MRV	(b), (e), (g), (i)	1.580
Opea Securitizadora S.A.	SEI Incorporação e Participações S.A.	(b), (c), (g), (h), (j)	1.329
			179.601

Legendas:

Lastro

(1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Escritura de Superfície
(3) - CCB
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Pulverizado
(6) - Debêntures
(7) - Contrato de locação
(8) - Nota Comercial

Regime de Garantias

(a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Hipoteca
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral
(j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Direito de retrocesso
(n) - Carta fiança

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembrode 2023	**142.446**
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	230.134
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(156.818)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.290)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	22.025
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.766
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(21.082)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(36.580)
Saldo em 31 de dezembrode 2024	**179.601**
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	141.844
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(65.628)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.552
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	36.851
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(100)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(35.033)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(26.821)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**233.266**

(b) Letras de crédito imobiliário

Letras de Créditos Imobiliários (LCI) classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Caixa Econômica Federal S.A., com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Letras de Créditos Imobiliários (LCI) existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As letras de crédito imobiliário imobiliário estão compostas como a seguir:

			31/12/2024				
Emissor	**Ativo**	**Data de Emissão**	**Data de Vencimento**	**Indexador e Taxa de juros**	**Quantidade em carteira**	**Valor de curva**	**Valor justo**
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	LCI 24D02983817	15/04/2024	06/04/2026	CDI + 98,5%	3	16.117	16.118
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	LCI 24A01305279	04/01/2024	03/01/2025	CDI + 94%	5	5.503	5.503
						21.620	**21.621**

Movimentação do exercício

Aquisição de Letras de crédito imobiliário (LCI)	31.955
Venda de letras de crédito imobiliário (LCI)	(11.052)
Recebimento de amortizações de letras de crédito imobiliários (LCIs)	715
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(715)
Receita de letras de créditos imobiliários (LCI)	717
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	1
Saldo em 31 de dezembrode 2024	**21.621**
Venda de letras de crédito imobiliário (LCI)	(21.968)
Receita de letras de créditos imobiliários (LCI)	381
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	(34)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**-**

6. Taxa de administração e performance

	31/12/2025	**31/12/2024**
Taxa de administração	3.117	2.398
Taxa de performance	827	759
	3.944	**3.157**

A Administradora faz jus a uma remuneração variável, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, conforme tabela abaixo; 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (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, correspondente aos serviços de administração, gestão e custódia da Classe, que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$ 20, atualizado anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços de Mercado ("IGPM"), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe; e (II) o valor equivalente a até 0,05% ao ano, à razão de 1/12 avos, calculado sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe, contudo, a um mínimo de R$ 5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas da Classe, a ser pago a terceiros.

Início da faixa (em R$)	Final da faixa (em R$)	Taxa de administração
-	150.000,00	1,30%
150.000,01	350.000,00	1,29%
350.000,01	600.000,00	1,28%
600.000,01	800.000,00	1,27%
800.000,01	1.000.000,00	1,26%
Acima de R$1.000.000,00	-	1,25%

A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além de parcela da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente diretamente pelo Fundo ao Gestor. A taxa de performance é calculada conforme descrito no regulamento.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, 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 o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 12º Dia Útil do 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 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	36.844	20.565
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.818)	(943)
Receitas com letras de crédito imobiliários	1	(1)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.552)	2.290
Despesas operacionais não pagas	819	1
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei nº 8.668/93 (ofício CVM nº 01/2014)	**33.294**	**21.912**
Retenção de até 5% dos rendimentos	479	(890)
Rendimentos declarados	**33.773**	**21.022**
Rendimentos (a distribuir)	(2.860)	(1.622)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.622	1.745
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**32.535**	**21.145**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**13,65**	**8,87**
% do resultado período declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei nº 8.668/93)	101,44%	95,94%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(479)	890

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025		**31/12/2024**	
	R$	**Quantidade**	**R$**	**Quantidade**
Cotas de investimentos subscritas	232.664	2.383.522	232.664	2.383.522
Cotas de investimentos integralizadas	**232.664**	**2.383.522**	**232.664**	**2.383.522**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**97,61**		**97,61**

8.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador poderá, uma vez consultado as recomendações do GESTOR, 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$ 5.000.000 e realizadas conforme previsto no Regulamento e Resolução CVM nº 175 ("Capital Autorizado").

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 150.761 com valor unitário de R$ 97,61, totalizando 1.544.524 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 29 de maio de 2023 e encerrada em 22 de junho de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R$ 221, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 81.903 com valor unitário de R$ 97,62, totalizando 838.998 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 7 de agosto de 2024 e em 31 de dezembro de 2024 ainda encontrava-se aberta. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R$ 2.704, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de novas cotas.

8.3 Amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da Classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme aplicável.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	2.925	2.925
	2.925	**2.925**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo incorreu em R$ 2.704 com gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, 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 aos Ativos. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

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

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	36.844	20.565
Patrimônio líquido inicial	229.457	150.715
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	81.903
Gastos com colocação de cotas	-	(2.704)
	-	79.199
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**16,06%**	**8,94%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) 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.

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	3.117	1,34%	2.398	1,29%
Taxa de performance	827	0,36%	759	0,41%
Outras receitas (despesas) operacionais	174	0,07%	151	0,08%
	4.118	**1,77%**	**3.308**	**1,78%**
Patrimônio líquido médio do período		**232.864**		**185.519**

11. 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 nº 11.033/04, conforme atualizados pela Lei nº 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14 Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

15. 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	874	-	874
Operações compromissadas	-	2.341	-	2.341
Certificados de recebíveis imobiliários	-	233.266	-	233.266
Total do ativo	**-**	**236.481**	**-**	**236.481**

	31/12/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.093	-	1.093
Operações compromissadas	-	29.050	-	29.050
Certificados de recebíveis imobiliários	-	179.601	-	179.601
Letras de crédito imobiliário	-	21.621	-	21.621
Total do ativo	**-**	**231.365**	**-**	**231.365**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, operações compromissadas, no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 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 Grant Thornton 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.

16.2 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.

16.3 Em 27 de maio de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar 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 CVM no 175"). Em decorrência dessa alteração e da Instituição da responsabilidade limitada dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de "Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário para Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário Responsabilidade Limitada". O Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução no 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trazem as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao Regulamento, que entraram em vigor a partir do fechamento do dia 27 de maio de 2025.

16.4 Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de provisões e contas a pagar é composto da seguinte forma:

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de performance	826	-
Taxa de administração	263	258
Outras	4	29
	1.093	**287**

16,5 Em 11 de dezembro de 2025, através de Fato Relevante, o Fundo comunicou aos Cotistas e ao mercado em geral:

I) Em 10 de dezembro de 2025, a sociedade Patria Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, celebrou o Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças referente à aquisição da totalidade das quotas do Gestor ("Transação").
II) A conclusão desta Transação depende do cumprimento de determinadas condições suspensivas comuns a este tipo de operação e informaremos ao mercado tão logo seja verificado o fechamento da Transação.
III) Após o fechamento, a RBR Gestão de Recursos Ltda. passará a ser gerida pelo time de Real Estate do Pátria, que conta com mais de 50 profissionais liderados por Rodrigo Abbud, sócio e head de Real Estate do Pátria Investimentos no Brasil. Com essa Transação, o Pátria Real Estate contará com cerca de R$ 38 bilhões sob gestão em mais de 30 fundos imobiliários nos principais segmentos do mercado imobiliário, incluindo logística, lajes corporativas, renda urbana, crédito e securities.

17. Eventos subsequentes

Em 03 de fevereiro de 2026, através de Fato Relevante, o Fundo comunicou aos Cotistas e ao mercado em geral que, em complemento ao Fato Relevante de 11 de dezembro de 2025, foi concluída, nesta data, a Transação. O fechamento da Transação ocorreu após o cumprimento de determinadas condições suspensivas previstas no Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças celebrado em 10 de dezembro de 2025. Com isso, a RBR Gestão de Recursos Ltda., que passa a ser controlada pelo Patria Investimentos Ltda., terá sua denominação social alterada para Patria Gestão de Recursos Ltda. O Fundo passará a ser denominado "Patria Oportunidades em Crédito Imobiliário", e, a partir da abertura dos mercados do dia 09 de fevereiro de 2026, será negociado com o novo nome de pregão "FII ROPP PAX" e continuará com o mesmo código de negociação "ROPP11". A transferência da gestão do Fundo para o Patria será realizada de forma a assegurar a continuidade e manutenção do padrão de qualidade de gestão do Fundo, por meio da atuação do Patria, cuja experiência e estrutura no mercado permitem uma transição segura e alinhada aos interesses dos cotistas.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *