Classe Única do Shopping Paralela Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 61.781.547/0001-66 (Classe)
(Administrador: Genial Investimentos Corretor de Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 27.652.684/0001-62)
(Gestor: Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários. – CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Demonstrações financeiras referente ao período findo em 22 de julho de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Classe Única do Shopping Paralela Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 61.781.547/0001-66)
(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	**3**
Balanços patrimoniais	**7**
Demonstrações dos resultados	**7**
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	**8**
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	**9**
Notas explicativas às demonstrações financeiras	**10**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, à Administradora e Gestora da

Classe Única do Shopping Paralela Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Shopping Paralela Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrada pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstração do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 22 de julho de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única do Shopping Paralela Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras ". Somos independentes em relação à Classe 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 entidade de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

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

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

Valor Justo de propriedade para investimento (Nota explicativa nº 6)	
Principais assuntos de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía ativo classificado como propriedade para investimento, no montante de R$165.750 mil, correspondente a 149,89% do patrimônio líquido, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, premissas e dados, tais como taxa de ocupação e taxa de desconto. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizadas na preparação desses laudos; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos como aceitáveis os critérios utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, bem como as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto relativas ao período em 22 de julho de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades da Administradora da Classe pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, 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, 27 de março de 2026.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Marcelo Faria Pereira
Contador CRC RJ-077911/O-2

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

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

Classe Única do Shopping Paralela Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 61.781.547/0001-66
(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 27.652.684/0001-62

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025

Em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto as quantidades)

		31/12/2025		
Ativo	**Notas**	**Quantidade**	**Valor justo**	**% sobre o patrimônio líquido**
Circulante				
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			**5.592**	**5,06**
Cotas de fundos de investimento				
Itaú CORP Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo FIF CIC RL	**4**	33.237	5.592	5,06
Valores a receber			**1.259**	**1,14**
Aluguéis a receber	**5.1**		1.259	1,14
Despesas antecipadas			**-**	**-**
Taxa Anbima			-	-
Total do circulante			**6.851**	**6,20**
Não circulante				
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Propriedade para investimento - Shopping	**6.2**		178.879	161,76
Ajuste de avaliação ao valor justo	**6.2**		(13.417)	(12,13)
Gastos capitalizados	**6.2**		288	0,26
			165.750	**149,89**
Total do ativo não circulante			**165.750**	**149,89**
Total do ativo			**172.601**	**156,09**
Passivo				
Circulante				
Provisões e contas a pagar			970	0,88
Distribuição de rendimentos a pagar	**11**		922	0,83
Taxa de administração	**12 e 19**		6	0,01
Auditoria			40	0,04
Taxa de custódia	**12 e 19**		2	-
Obrigação por aquisição de imóveis				
Valor a pagar CRI - Aquisição Shopping Paralela	**7**		14.739	13,33
Total do circulante			**15.709**	**15,04**
Não circulante				
Obrigação por aquisição de imóveis				
Valor a pagar CRI - Aquisição Shopping Paralela	**7**		46.305	41,87
Total do passivo não circulante			**46.305**	**41,87**
Total do passivo			**62.014**	**56,91**
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas			122.853	111,09
Distribuição de rendimentos a cotistas			(3.185)	(2,88)
Lucros acumulados			(9.082)	(8,21)
Total do patrimônio líquido			**110.586**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido			**172.601**	**156,91**

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

Classe Única do Shopping Paralela Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 61.781.547/0001-66

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstração do resultado do período

Período de 22 de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais, exceto a quantidade de cotas, o resultado líquido por cota e o valor unitário da cota)

	Notas	Período de 22/07/2025 a 31/12/2025
Propriedade para investimento		
Receitas de aluguéis	**5**	7.647
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	**6.2**	(13.417)
Resultado líquido de propriedade para investimento		**(5.770)**
Outros ativos financeiros de natureza imobiliária		**(3.290)**
Despesas de juros sobre obrigações de CRI	**7**	(3.277)
Despesas operacionais com CRI		(13)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		**(9.060)**
Outros ativos financeiros		
Receitas com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	**4**	115
		115
Outras receitas/(despesas)		**(137)**
Taxa de administração	**12 e 19**	(33)
Despesa de auditoria	**13**	(40)
Despesas de emolumentos e cartórios	**13**	(26)
Despesa com controle de registros	**13**	(16)
Taxa de custódia	**12 e 19**	(11)
Taxa Cetip	**13**	(10)
Despesas com publicações	**13**	(1)
Resultado líquido do período		**(9.082)**
Quantidade de cotas integralizadas		59.223
Resultado líquido por cota integralizada - R$		**(0,1534)**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		1.867,3116

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

Classe Única do Shopping Paralela Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 61.781.547/0001-66

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Período de 22 de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Emissão inicial de 54.430,1828 cotas ao valor unitário de R$ 2.073,36		112.853	-	112.853
Emissões de cotas	**9**			
4.792,34 cotas emitidas		10.000	-	10.000
Distribuição de resultado no período	**9**	-	(3.185)	(3.185)
Resultado do período		-	(9.082)	(9.082)
Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025		**122.853**	**(12.267)**	**110.586**

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

Classe Única do Shopping Paralela Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 61.781.547/0001-66

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstração dos fluxos de caixa do período - Método direto

Período de 22 de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais)

	Notas	Período de 22/07/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis		6.388
Aplicação/Resgate em cotas de fundos de investimento de renda fixa		(5.453)
Pagamento de tributos		(24)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(9)
Pagamento de honorários advocatícios		(19)
Pagamento de taxa de administração		(27)
Pagamento de taxa de cetip		(10)
Demais recebimentos e pagamentos		(42)
Caixa líquido das atividades operacionais		**804**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Benfeitorias (capex) - propriedade para investimento para renda		(269)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(269)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	**9**	10.000
Distribuição de rendimentos aos cotistas	**9**	(2.263)
Pagamento de juros sobre CRI		(3.214)
Pagamento de amortização sobre CRI		(5.045)
Outras receitas e despesas com CRI		(13)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(535)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		-
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		5.592

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

1. Contexto operacional

A Classe Única do Shopping Paralela Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe"), inscrito no CNPJ 61.781.547/0001-66, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única do Shopping Paralela Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Classe"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, em 16 de julho de 2025, e iniciou suas operações em 22 de julho do mesmo ano, com prazo indeterminado de duração, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como "híbrido de gestão ativa", por se destinar tanto à obtenção de ganho de capital como ao desenvolvimento para renda. A Classe é destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, que vierem a adquirir as Cotas.

A administração da Classe compete à Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

A gestão da Classe é feita pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. ("Gestora").

O objetivo da Classe é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento que consta do Anexo da Classe, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários da Classe, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos da Classe; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira da Classe, conforme permitido no Anexo da Classe, pela lei e disposições da CVM.

O gerenciamento de riscos da Administradora tem suas políticas de acordo com as práticas de mercado e com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo e a Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 6.

O investimento na Classe não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito, nem pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços complementar, tampouco conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs"), regulamentados pela Resolução CVM nº 175/2022 e Instrução nº 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimentos – COFI e as orientações emanadas da CVM.

Conforme preconizado na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

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.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 27 de março de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas para divulgação pela Administradora do Fundo.

3. Descrição das práticas contábeis materiais

I. Reconhecimento de receitas e despesas

É apurado pelo regime contábil de competência que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem com a transação ou evento que as originaram independentemente do recebimento ou pagamento.

II. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa da Classe era de R$ 5.592.

III. Ativos de natureza não imobiliária

Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundo de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, ajustada ao valor da cota disponibilizada pelo seu administrador, já líquida de imposto de renda a ser retido, sobre a variação positiva do valor da cota. A valorização e a desvalorização das cotas de fundo de investimento estão apresentadas em "Receitas com aplicações em cotas de fundo de renda fixa".

IV. Ativos de natureza imobiliária

Propriedades para investimentos

Inicialmente, as propriedades para investimento são contabilizadas pelo custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, , sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo também engloba os gastos incorridos para que o imóvel esteja em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Após o seu reconhecimento inicial, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora da Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido em "Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento". A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem nenhuma

dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

V. Demonstração do valor justo

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

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços 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.

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.

VI. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Classe se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro da Classe é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado
Um ativo financeiro é designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso o ativo seja mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja a negociação do respectivo ativo financeiro, desde que seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Classe gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Classe. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado
São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Ativos financeiros são designados como mensurados ao custo amortizado quando os respectivos ativos forem mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo é o recebimento dos fluxos de caixas contratuais, logo, tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo preço da transação e, após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do métododos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

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 bancários 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.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

Mensuração dos ativos e passivos financeiros
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 deduzir os custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas

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

A 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 a ele associados.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

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

Obrigações por aquisições de imóveis: representam obrigações decorrentes de custos relacionados a aquisições de shoppings, sendo avaliado pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação.

VII. Classificação de ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumí-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.

VIII. Reconhecimento de variações de valor justo

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.

IX. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

X. Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

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

Passivos contingentes: prováveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, 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 ocorrência, de eventos além do controle da Classe.

XI. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativa e julgamentos contábeis com base em premissas que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e os julgamentos que na opinião da Administradora podem ser considerados mais relevantes e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritos 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, é mensurada mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas acima apresentam, informações detalhadas sobre "definição e 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: 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 6.

III) Perda de créditos esperadas (receitas imobiliárias a receber): a Classe avalia continuamente a possibilidade de recuperação dos valores a receber de aluguéis e outros créditos a receber de lojistas dos shoppings, mediante a análise dos valores a receber, incluindo a avaliação de risco de cada operação e o seu histórico de perdas

(quando aplicável), que foi considerada suficiente para cobrir eventuais perdas esperadas sobre os valores a receber.

XII. Receitas de aluguéis

As receitas de aluguéis, originados das locações dos imóveis para renda, são reconhecidas pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

XIII. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração do resultado, é calculado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período dividido pela quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do período.

XIV. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador da Classe optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

XV. Partes relacionadas

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025, o caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

22 de julho de 2025			
	Administradora	**Valor de mercado**	**% sobre PL**
Itaú Corp Federal Plus RF CP FIF CIC RL	Itaú Unibanco	5.592	5,06%
		5.592	**5,06%**

(a) O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (CNPJ: 03.557.198/0001-05) tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Curto Prazo", os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros,ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias, observado que a rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração, se houver. No período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas de cotas de fundos de renda fixa de R$ 115 na rubrica "Receitas com aplicações em cotas de fundo de renda fixa" na demonstração do resultado do exercício.

5. Contas a receber

Recebíveis imobiliários

No período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, os valores que compõem as contas a receber da Classe compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas (locadas) das propriedades para investimento.

Os valores que compõem as contas a receber estão representados por:

	31 de dezembro de 2025		
	Receita de aluguéis apurada ao longo do período	**Recebimentos até 31 de dezembro de 2025**	**Aluguéis a receber**
Valores a receber - Shopping Paralela	7.647	(6.388)	1.259
Total	**7.647**	**(6.388)**	**1.259**

6. Propriedades para investimentos

6.1 Relação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2025, os imóveis integrantes da carteira são:

Shopping	**M² ÁreaTotal (ABL)**	**M² Área Construída**	**Endereço**	**EstágioAtual**
Shopping Paralela	40.099	138.757	Avenida Luiz Viana Filho, 8.544, Paralela - Salvador, BA.	Em operação

6.2 Determinação do valor justo das propriedades para investimento

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras.

Imóveis	**Valor do Laudo de avaliação**	**% Participação no Fundo**	**Valor de mercado em 31/12/2025**
Shopping Paralela	663.000	25,00%	165.750
Total			**165.750**

As propriedades para investimento foram avaliadas pela Colliers Brasil (“Colliers”) que emitiu laudos de avaliação em 29 de dezembro de 2025, aprovados pela Administradora. As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Para a consecução do objetivo observou-se o que preceitua a NBR. 14.653 (Parte 1 a 4) da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Cada propriedade de investimento possui uma configuração de variáveis que é inerente a ela e única. No caso da avaliação das propriedades, tendo em vista a finalidade e a natureza do empreendimento avaliado, sua situação geossocioeconômica e a disponibilidade de dados seguros, o avaliador optou pela avaliação do método da capitalização de renda, através do fluxo de caixa descontado para a avaliação do valor justo dos empreendimentos imobiliários.

O método utilizado para a avaliação do valor econômico dos empreendimentos corresponde a capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Shopping	Cidade	UF	Taxa de Desconto	Taxa de Capitalização	Período de Análise
Shopping Paralela	Salvador	BA	11,25% a.a.	10,00% a.a.	11 anos

Receita com operações imobiliárias
No período findo em 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, foram apropriados, a título de rendas com locações de imóveis, receitas locatárias no montante de R$ 7.647 registrados na rubrica "Receitas de aluguéis", que compreendem aluguéis das áreas ocupadas, nas proporções detidas pelo Fundo dos empreendimentos. A unidade de locação do shopping center é a loja, pela qual o inquilino paga 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 da Classe é reconhecida com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentose carências concedidas.

Movimentação do período

Saldo em 22 de julho de 2025	**178.879**
Benfeitorias em imóveis para renda	269
Honorários advocatícios	19
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(13.417)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**165.750**

7. Obrigações por aquisições de imóveis

A Classe do Fundo incorporou 36,14% do valor do patrimônio líquido do acervo cindido do IPS PB Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.917.235/0001-12, o que representa 25% de participação no Shopping Paralela, assumindo também parte do CRI emitido pela Habitasec. O primeiro pagamento ocorreu em 15 de agosto de 2025, restando um saldo de 167 parcelas mensais e sucessivas, com a última parcela prevista para 15 de maio de 2029, no valor original de R$ 66.025. As parcelas a prazo devidas pela Classe foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão ("Contrato de Cessão CRI Habitasec") à Habitasec Securitizadora S.A. ("Habitasec") para emissão do CRI da 54ª série da 1ª Emissão da Habitasec

("CRI Habitasec") que foi registrado para negociação e liquidação na Cetip S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), atualmente B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

O CRI Habitasec apresenta taxa efetiva de juros de 9,85% ao ano e atualizado mensalmente, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com a taxa referencial ("TR"), divulgada pelo Banco Central do Brasil, com data de aniversário no dia 11 de cada mês.

Garantias
Conforme instrumento particular de alienação de imóvel em garantia e outras avenças (Imóvel Paralela Shopping), em garantia do pagamento integral dos créditos imobiliários pelo devedor e de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas no contrato de cessão de créditos e suas posteriores alterações, o devedor, com a anuência do Fundo, alienou fiduciariamente a fração ideal de sua titularidade correspondente a 25% do imóvel, o que engloba seu terreno e futuras acessões ou benfeitorias, objeto da matrícula 14.204, registrados no 2º Oficio de Registro de Imóveis.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de passivo por obrigações por aquisição de imóveis é de R$ 61.044, sendo R$ 14.739 exigíveis no curto prazo e R$ 46.305 exigíveis no longo prazo.

No período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 foi registrado o montante de despesas financeiras de R$ 3.277, registrado na rubrica "Despesas de juros sobre obrigações de CRI".

8. Fatores de riscos

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo, para a Classe e para o Cotista.

Parágrafo Único Os recursos que constam na carteira da Classe e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

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

Risco de Crédito: os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Ativos Imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de Liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo: caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão da Classe, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pela Classe na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

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

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

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

Risco da administração dos imóveis por terceiros: considerando que o objetivo da Classe consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos: toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

Riscos ambientais: ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
Risco de desapropriação: há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Clase.

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

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

Propriedade das Cotas e não dos imóveis: apesar de a Carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco em Função da Dispensa de Registro: as ofertas que venham a ser distribuída nos termos das dispensas previstas pela Resolução CVM nº 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Classe e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de Conflito de Interesses: o Administrador e suas Afiliadas estão engajados em um amplo espectro de atividades, incluindo serviços de assessoria financeira, principais investimentos, e oferta pública e privada de fundos de investimentos. Em seu curso ordinário de negócios, o Administrador e suas Afiliadas poderão desempenhar atividades em que seus interesses e os interesses dos seus respectivos clientes poderão ser conflitantes ou adversos aos interesses do portfólio da Classe.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

9. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

Emissão
As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe de Cotas Única, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Anexo Descritivo da Classe e no Regulamento do Fundo. Todas as Cotas emitidas pela Classe garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas da Classe emitidas pela Classe. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas da Classe do Fundo. Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pela Classe.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de início da Classe, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de cotas.

Os Cotistas da Classe terão direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio da Classe.

Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 113 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

A integralização em bens e direitos deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

A Administradora realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R$10.000, divididos em 4.792,34 de cotas, em série única.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente).

Integralização
A integralização das cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo; (ii) em imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos da Resolução CVM n° 175, conforme previsto em cada boletim de subscrição; e/ou (iii) outros ativos, conforme previsto em cada boletim de subscrição ou no documento pertinente. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

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

No período findo em 31 de dezembro de 2025, houve integralizações de 59.222,53 cotas, totalizando o montante de R$ 122.854, sendo que 54.430,18 dessas cotas foram integralizadas por meio da parcela cindida do IPS PB Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.917.235/0001-12, o que implicou a transferência de titularidade e a sub-rogação da Classe nos ativos,

passivos, bens e direitos que compõem a Parcela Cindida da Classe Cindida.

Resgate de cotas

Não haverá resgate de Cotas da Classe, salvo na hipótese de liquidação antecipada do Fundo. Na eventualidade de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão direito à partilha do patrimônio na proporção dos valores previstos para o resgate dessas Cotas e até o limite de tais valores, apurados na data da liquidação, sendo vedada qualquer forma de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas, exceto se decorrente da própria liquidação do Fundo, deliberada em assembleia geral de cotistas. Por ocasião da liquidação do Fundo, o pagamento do resgate poderá ocorrer mediante a entrega de ativos da Classe aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a respectiva transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido da Classe em 31 de dezembro de 2025 está dividido por 59.222,52 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado é de R$ 1.867,31.

11. Distribuição de rendimentos

A Classe deve distribuir, semestralmente, aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação do Gestor distribuirá, mensalmente, rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2025 foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R$ 3.185, por meio dos seguintes critérios:

	2025
(=) Resultado contábil apurado no período pelo regime de competência	(9.082)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(1.259)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	13.528
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-
(=) Lucro ajustado para base de cálculo da distribuição	3.187
Rendimento a distribuir	3.185
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	99,94%
Rendimento pago referente ao período anterior	-
Rendimento pago referente ao período vigente	2.263
Rendimentos a serem pagos no período seguinte	922

12. Remuneração dos prestadores de serviços essenciais

Taxa de administração

Pela administração da Classe, nela compreendida as atividades de administração da Classe, tesouraria, controle

e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, a Classe pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R$ 6, sendo certo que (i) o vencimento da primeira parcela ocorrerá tão somente quando da Data da 1ª Integralização de Cotas; e (ii) o valor mínimo mensal que será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Taxa Máxima de Custódia
A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, é fixada nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano (base 252 dias);
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal;
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração; e
(iv) Valor mínimo: R$ 2, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA ou outro índice que vier a substitui-lo.

Taxas de performance, ingresso e saída
Não serão cobradas taxas de performance, entrada ou saída aos cotistas da Classe.

13. Despesas administrativas

Os encargos debitados à Classe e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	31/12/2025	
	Valores	**Percentual**
Taxa de administração	33	0,03%
Despesa de auditoria	40	0,03%
Despesas de emolumentos e cartórios	26	0,02%
Despesa com controle de registros	16	0,01%
Taxa de custódia	11	0,01%
Taxa Cetip	10	0,01%
Despesas com publicações	1	0,00%
	137	**0,12%**

O patrimônio líquido médio no período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 é de R$ 118.115.

14. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial, impactada pelas distribuições de rendimento, estão demonstrados a seguir:

Período:	Patrimônio Líquido médio (R$)	Valor da cota R$	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%)
De 22/07/2025 até 31/12/2025	118.115	1.867,31	59.222,52	(9,94)

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

15. Tributação

a) Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3o da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b) Cotista

Conforme Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também se sujeitam à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo

e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

16. Custódia dos ativos integrantes da carteira

As cotas de fundo de investimento são escriturais e o controle é mantido pelo administrador do respectivo fundo.

17. Demandas judiciais

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

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o Art. 7º, da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados ao valor justo no balanço patrimonial, o que requer a 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 confia 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 art. 7º da instrução CVM nº 516/11.

2025

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de renda fixa	-	5.592	-	5.592
Propriedades para investimento	-	-	165.750	165.750
Total		**5.592**	**165.750**	**171.342**

19. Partes Relacionadas

No período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 foram incorridas despesas referentes à taxa de administração e gestão, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 12 e demonstrado abaixo:

Despesas

Instituição	Relacionamento		31/12/2025
Taxa de administração	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	Administradora	**(33)**
Taxa de custódia	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	**(11)**

Valores a pagar

Instituição	Relacionamento		31/12/2025
Taxa de administração	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	Administradora	**6**
Taxa de custódia	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	**2**

20. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração, custódia e distribuição de cotas da Classe são prestados pela própria Administradora.

21. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como na CVM.

22. Deliberações em assembleias

Em Instrumento Particular de Alteração (“IPA”) de 22 de julho de 2025 foram realizadas as seguintes ações:

- Aprovar a incorporação do acervo cindido, representativo de 36,14% do valor do patrimônio líquido do IPS PB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.917.235/0001-12, composto pelos ativos indicados no Anexo I do IPA (“Parcela Cindida” e “Fundo Cindido”, respectivamente), realizada em razão da cisão da Classe Cindida, a ocorrer no fechamento do dia 22 de julho de 2025, conforme deliberada por assembleia geral de cotistas, a qual implicará a transferência de titularidade e sub-rogação da Classe nos ativos, passivos, bens e direitos que compõem a Parcela Cindida da Classe Cindida, incluindo fração ideal do empreendimento Shopping Paralela, um shopping center localizado na cidade de Salvador- BA, na Avenida Luís Viana Filho, nº 8544, descrito e caracterizado na matrícula nº 53.734 do 7º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador/BA;

- Além da Parcela Cindida, a Classe tem o direito de receber os lucros líquidos acumulados da conta contábil identificada como “resultado contábil ajustados pelos efeitos caixa acumulados, o qual totaliza, R$ 10.000”;

- As cotas da Classe serão emitidas ao valor unitário da cota do Fundo Cindido na data da cisão, qual seja, no fechamento do dia 22 de julho de 2025.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 15 de agosto de 2025, foi deliberada: (i) a realização da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, no montante de até R$ 10.000, a serem ofertadas privadamente, nos termos do art. 8º, IV, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

23. Outros serviços prestados

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, registra-se que o Fundo, durante o período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionado ao Fundo, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

24. Eventos subsequentes

Até a data de emissão dessas demonstrações financeiras, a Classe realizou as seguintes distribuições de rendimentos:

Data	Valor
02/01/2026	847
05/01/2026	75
02/02/2026	54
02/03/2026	365

* * *

Cíntia Santana

Diretor responsável

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4