Êxitus Plus Classe de Investimento Imobiliário

CNPJ: 53.076.746/0001-45 (Classe)
(Administrador: Banco Genial S.A. – CNPJ: 45.246.410/0001-55)
(Gestor: Legend WM Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ: 34.076.827/0001-09)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

KPDS 1903859

Conteúdo

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

Balanços patrimoniais **6**

Demonstrações do resultado **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 do

Êxitus Plus Classe de Investimento Imobiliário

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Êxitus Plus Classe de Investimento Imobiliário ("Classe"), administrada pelo Banco Genial S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Êxitus Plus Classe de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos 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 propriedades para investimento (Nota Explicativa nº 4)	
Principais assuntos de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R$ 79.443 mil, correspondente a 78,75% do patrimônio líquido, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em laudo de avaliação, elaborado por avaliador independente, que utiliza dados e premissas baseados no método comparativo direto de dados de mercado. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação 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 utilizados na preparação dos laudos de avaliação; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos 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 aceitáveis os critérios utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício em 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 Administradoras 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.

ÊXITUS PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.076.746/0001-45
Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

			31/12/2025			31/12/2024	
	Nota	**Quantidade**	**Valor contábil**	**% PL**	**Quantidade**	**Valor contábil**	**% PL**
Ativo							
Circulante			**5.120**	**5,07**		**298**	**0,37**
Disponibilidades			5.120	5,07		298	0,37
Ativos financeiros de natureza não imobiliária							
Títulos públicos federais:			**10.302**	**10,20**		**-**	**0,00**
Letra Financeira do Tesouro	**4**	574	10.302	10,20	-	-	0,00
Valores a receber			**198**	**0,19**		**1.270**	**1,60**
Alugueis a receber	**6**		197	0,19		1.270	1,60
Outros valores a receber			1	0,00		-	0,00
Não Circulante			**85.479**	**84,72**		**78.423**	**98,82**
Ativos financeiros de natureza imobiliária							
Propriedades para investimento	**5**		79.443	78,75		78.423	98,82
Imóveis para venda - Estoque	**5.i.b**		6.036	5,97		-	0,00
Total do ativo			**101.099**	**100,18**		**79.991**	**100,79**
Passivo							
Circulante			**236**	**0,18**		**629**	**0,79**
Taxa de administração e gestão			26	0,02		25	0,03
Auditoria e Custódia			2	-0,01		2	0,00
Dividendos a distribuir			-	-0,01		2	0,00
Aluguéis a devolver	**6**		49	0,04		-	0,00
Consultoria a pagar			150	0,14		600	0,76
Outros valores a pagar			9	0,00		-	0,00
Total do passivo			**236**	**0,18**		**629**	**0,79**
Total do patrimônio líquido			**100.863**	**100,00**		**79.362**	**100,00**
Cotas integralizadas			104.589	103,69		85.672	107,95
Lucros acumulados			(3.726)	(3,69)		(6.310)	(7,95)
Total do passivo e patrimônio líquido			**101.099**	**100,18**		**79.991**	**100,79**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ÊXITUS PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.076.746/0001-45
Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	Exercício findo em 31/12/2025	Exercício findo em 31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**4.563**	**(3.458)**
Receitas de aluguéis	**6**	3.103	3.691
Ajuste a valor justo	**5.i.d**	1.460	(7.149)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**327**	**-**
Resultado com operações compromissadas		327	-
Demais receitas		**2**	**-**
Receitas diversas		2	-
Demais despesas		**(2.308)**	**(2.401)**
Despesa com taxa de administração e gestão	**6**	(319)	(294)
Auditoria e custódia		(71)	(24)
Publicações e correspondências		(3)	(3)
Despesa com consultoria		(1.800)	(1.500)
Taxa de fiscalização		(13)	(20)
Serviços técnicos e especializados		(89)	-
Outras despesas		(13)	(560)
Resultado líquido dos exercícios		**2.584**	**(5.859)**
Quantidade de cotas		**109.525**	**85.672**
Resultado líquido por cota (em R$)		**23,60**	**-68,39**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ÊXITUS PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.076.746/0001-45
Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto valor unitário da Cota)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo findo em 31 de dezembro de 2023		**85.672**	**(22)**	**85.650**
Distribuição de resultado no exercício		-	(429)	(429)
Resultado do exercício		-	(5.859)	(5.859)
Saldo findo em 31 de dezembro de 2024		**85.672**	**(6.310)**	**79.362**
Cotas integralizadas		18.917	-	18.917
Resultado do exercício		-	2.584	2.584
Saldo findo em 31 de dezembro de 2025		**104.589**	**(3.726)**	**100.863**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ÊXITUS PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.076.746/0001-45
Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	Exercício findo em 31/12/2025	Exercício findo em 31/12/2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Gastos capitalizados imóvel para estoque	(5.596)	-
Recebimento de Aluguéis	4.226	2.227
Operações compromissadas	(9.976)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(13)	(20)
Pagamentos de taxa de administração	(317)	(285)
Pagamentos de taxa de custódia	(26)	(23)
Pagamentos de auditoria	(45)	-
Pagamentos de consultoria	(2.250)	(900)
Outros pagamentos	(97)	(368)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(14.093)	631
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	18.917	-
Rendimentos pagos	(2)	(428)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	18.915	(428)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.822	203
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	298	95
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	5.120	298

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ÊXITUS PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 53.076.746/0001-45)
Administrado pelo Banco Genial S.A.
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O Êxitus Plus Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administradora"), foi constituído em 30 de novembro de 2023, sob forma de condomínio fechado e, iniciou suas operações em 12 de dezembro de 2023, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo é constituído em uma única Classe de Cotas, nos termos do artigo 5º do Anexo Normativo II à Resolução Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175 de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM nº 175").

A Classe tem como objetivo investir preponderantemente em Ativos Alvo visando rendimento de longo prazo, por meio de compra, venda, locação e/ou exploração imobiliária, alocando prioritariamente em imóveis e ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas pela Classe, conforme selecionados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos.

A gestão da carteira da Classe compete à Legend WM Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora").

As aplicações da Classe não são garantidas pelo Administrador, Gestor ou pelo Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido. Dessa forma, os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

A Classe não possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

2 Apresentação e elaboração 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 imobiliários ("FIIs"), regulamentados pelas Resolução CVM nº 175 e Instrução CVM nº 516/11, Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores de instrumentos financeiros integrantes da carteira da Classe. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 27 de março de 2026.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Classificação dos instrumentos financeiros

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 são adquiridos pela Classe tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

b. Provisões, 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 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 ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe.

- 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. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

c. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição 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 engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel 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.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

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, deduzidos dos ajustes decorrentes dos valores das opções de compra outorgadas aos vendedores dos ativos à Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

A avaliação dos imóveis integrantes da carteira da Classe 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.

d. Estoques

São classificados como estoques os imóveis, unidades imobiliárias, terrenos, lotes ou empreendimentos destinados à venda ou desenvolvimento para posterior comercialização. Inicialmente, os estoques são mensurados pelo custo de aquisição ou construção, incluindo gastos diretamente atribuíveis ao ativo, e posteriormente avaliados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido, sendo este último definido como o preço estimado de venda no curso ordinário do negócio, deduzido dos custos estimados para conclusão, comercialização e demais despesas necessárias para efetivar a transação. Eventuais perdas por ajuste ao valor realizável líquido são reconhecidas no resultado do exercício.

Os estoques são baixados quando ocorre a venda, alienação ou transferência dos respectivos imóveis, sendo o resultado reconhecido na demonstração do resultado na data em que os riscos e benefícios significativos são transferidos ao comprador.

A Administradora revisa periodicamente os valores registrados como estoques, especialmente quando houver evidências de que o valor realizável líquido possa ser inferior ao valor contábil, ou na ocorrência de eventos extraordinários que possam impactar a recuperabilidade desses ativos.

e. Reconhecimento de receitas e despesas

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

f. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos em depósito bancário e aplicações financeiras de liquidez imediata com prazo original de vencimento inferior a três meses, sujeitos a risco insignificante de alteração de valor.

g. Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber são registrados seguindo o regime de competência, constituindo provisão para perdas, nos casos em que haja indícios de alteração do recebimento do fluxo de caixa esperado.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional.

h. Outros ativos e passivos circulante e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

i. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da Classe são apresentadas em Reais – R$, 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.

j. Resultado líquido por cota

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

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Os ativos financeiros de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão representadas por:

	2025				2024			
Ativos Financeiros	**Quantidade**	**Custo**	**Valor justo**	**Vencimento**	**Quantidade**	**Custo**	**Valor justo**	**Vencimento**
Títulos públicos federais:								
Letra Financeira do Tesouro	574	10.050	10.302	Acima de 360 dias	-	-	-	-
Total de Ativos Financeiros		**10.050**	**10.302**			**-**	**-**	

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Os ativos financeiros de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão representadas por:

i. Propriedades para investimento

a) Classificação e critério adotado na mensuração

As propriedades para investimento são mensuradas pelo valor justo, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com o CPC 28 – Propriedades para Investimentos. A variação do valor justo é reconhecida diretamente no resultado do exercício.

b) Endereço, metragem da área, e valor

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe era proprietária dos seguintes imóveis:

Localização	Quantidade 2025	Área 2025	Valor justo em 2025	Quantidade 2024	Área 2024	Valor justo em 2024
Rio Grande do Norte	15 fazendas	2.269,92 ha	29.974	15 fazendas	2.269,92 ha	29.923
Paraíba (5.ii)	10 fazendas	2.392,26 ha	24.769	10 fazendas	2.438,51 ha	24.750
Zona Industrial - Parnamirim - RN	1 imóvel urbano	50.910,27 m²	24.700	1 imóvel urbano	50.910,27 m²	23.750
			79.443			**78.423**

c) Atualização das propriedades para investimento

Os valores justos das propriedades para investimentos estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa de avaliação independente Amaral D'Ávila, datados em 31 de dezembro de 2025, e aprovados pela Administradora. Os referidos laudos foram elaborados por meio da utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam no Método Comparativo de Dados de Mercado. Para a realização destas avaliações foram seguidas, em sua íntegra, as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo dos imóveis pertentes ao fundo foi atualizado, com base em laudo de avaliação a valor justo, elaborado pelo avaliador independente Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações Ltda., onde a metodologia aplicada na avaliação do imóvel foi pelo método da Método Comparativo de Dados de Mercado. Para a realização destas avaliações foram seguidas, em sua íntegra, as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

d) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis das propriedades para investimento

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	78.423	85.572
Desmembramento Faz. Caboclo – Estoque (ii)	(440)	-
Ajuste a valor justo	1.460	(7.149)
Saldo Final	**79.443**	**78.423**

ii. Estoque

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, parte da Fazenda Caboclo foi desmembrada e passou a ser classificada como Estoque, em razão da mudança de uso e destinação, com o intuito de venda futura. A operação está demonstrada a seguir:

			31/12/2025		
Fazenda	**Área (ha)**	**Data da aquisição**	**Saldo no início do exercício**	**Gastos capitalizados**	**Saldo no final do exercício**
Fazenda Caboclo	46,2443	12/12/2023	440	5.595	6.035
			440	5.595	6.035

Os estoques são mensurados ao custo, incluindo o valor contábil na data da reclassificação e os gastos incorridos para desenvolvimento, obras e infraestrutura.

6 Receitas de aluguéis

As receitas de aluguéis referem-se aos valores decorrentes dos contratos de arrendamento e locação das propriedades rurais e urbanas pertencentes à Classe, localizadas nos estados do Rio Grande do Norte e Paraíba. Os valores são reconhecidos conforme o regime de competência.

A Administração monitora os fluxos contratuais de arrendamento e locação, avaliando tempestivamente eventuais indícios de perdas esperadas sobre os recebíveis. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não apresentou inadimplência e, portanto, não foi registrada provisão para perdas.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe apresentava saldo a receber de aluguéis de R$ 197 (R$ 1.270 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe apresentava saldo a pagar de aluguéis recebidos a maior de R$ 49 (R$ 0 em 2024).

No exercício de 2024, havia ainda indenização ao locatário de R$ 194, decorrente de obrigações contratuais específicas.

Os valores podem ser demonstrados da seguinte forma:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Aluguéis		
Contas a receber de aluguéis	197	1.270
Contas a pagar de aluguéis	(49)	-
Indenização ao locatário	-	194
Recebimento de aluguéis no exercício	4.226	2.227
Recebimento de aluguéis anteriores	(1.272)	-
Receita de aluguéis	**3.102**	**3.691**

7 Gerenciamento e fatores de riscos

Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo do seu Regulamento.

Risco Perdas Patrimoniais

A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas, inclusive perdas em montante superior ao capital subscrito pelo Cotista, sujeitando, em consequência, o aporte adicional de recursos para cobrir eventual patrimônio líquido negativo da Classe.

Risco de Crédito
Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe 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. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Liquidez da Carteira
Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco de Mercado das Cotas
Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Responsabilidade Ilimitada
A Classe poderá, em decorrência de suas operações, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital aportado pelos Cotistas ao longo da existência da Classe, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo. Constatado o patrimônio líquido negativo, estarão os Cotistas obrigados, mediante requisição dos Prestadores de Serviços Essenciais, a efetuar aportes adicionais nas proporções de suas respectivas participações, mas não a elas limitados, até a reversão do patrimônio líquido da Classe.

Risco Tributário
Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da Regulação.

(i) Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

(ii) Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

Risco Imobiliário
Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pela Classe, ocasionada por, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, fornecimento de água, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo afetará os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe.

Risco de Regularidade dos Imóveis
Observada sua Política de Investimento, a Classe poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários ou títulos e valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de explorá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

Risco de Desastres e Sinistro
A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos imóveis e imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de Desapropriação pelo Poder Público
De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes ou imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco do Incorporador/Construtor
O empreendedor, construtor ou incorporador de bens integrantes ou lastro dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Risco Ambiental
Os imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Execução das Garantias de CRIs
O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses Certificados. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos Certificados, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Riscos Específicos de CRI, LCI e LH
O Governo Federal pode alterar a legislação tributária em relação a investimentos financeiros, afetando a rentabilidade de Ativos como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e Letras Hipotecárias. Atualmente, pessoas físicas são isentas de imposto de renda sobre os rendimentos desses investimentos. Além disso, Classes de Investimento Imobiliário que atendem a requisitos específicos também têm essa isenção. Mudanças futuras na legislação, como a eliminação da isenção ou o aumento das alíquotas, podem impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

Riscos Relativos à Securitização
Os CRIs podem ser negociados com registro provisório pela CVM. Se não obtiverem registro definitivo, a emissora deverá resgatá-los antecipadamente, mas isso pode ser difícil se os valores já tiverem sido utilizados. A Medida Provisória Nº 2.158 estabelece que a separação de patrimônio não afeta débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Isso significa que, em caso de falência da securitizadora, os credores fiscais podem competir com os detentores de CRI pelos créditos imobiliários usados como lastro, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações relacionadas aos CRI.

Riscos decorrentes do prazo do Fundo e das Quotas
A Classe não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Ainda, tendo em vista que o regime condominial da Classe é fechado, o investidor não poderá resgatar suas Cotas até o resgate das referidas Cotas.

Risco de Diluição
Na eventualidade de novas emissões da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

Riscos Decorrentes da Não Utilização de Derivativos
A Classe não realizará operações com derivativos, nem mesmo para proteção da carteira do Fundo, podendo causar perdas à Classe, consequentemente, aos Cotistas.

Risco de Revisão Judicial dos Contratos de Locação
Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse da Classe renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre a Classe e o locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco de Potencial Conflito de Interesses
Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento. Não há garantia de que, mesmo após a aprovação prévia dos Cotistas, o Administrador e o Consultor Imobiliário ou Partes Relacionadas privilegiarão o Fundo e os Cotistas em detrimento de seus interesses ou dos interesses de Partes Relacionadas.

8 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada à Classe a realização de operações com derivativos para qualquer finalidade.

9 Remuneração da administração

a) <u>Taxa de Administração</u>

Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,0875% (oitocentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano (base 252 dias);
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal;
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência;
(iv) Valor Mínimo Mensal: R$16,55 (dezesseis mil quinhentos e cinquenta reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração foi de R$ 213, calculado sobre o Patrimônio Líquido (2024: R$ 199).

b) <u>Taxa de Gestão</u>

Será cobrada Taxa de Gestão, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,0375% (trezentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano (base 252 dias)
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.
(iv) Valor Mínimo Mensal: R$ 7,95 (sete mil novecentos e cinquenta reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de gestão foi de R$ 106, calculado sobre o Patrimônio Líquido (2024: R$ 95).

c) Taxa de Custódia

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

(i) Valor da Taxa Fixa: R$ 2, atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM ou outro índice que vier a substitui-lo.
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de custódia foi de R$ 26, calculado sobre o Patrimônio Líquido (2024: R$ 24).

d) Remuneração do Consultor Imobiliário

Pelos serviços desempenhados pelo Consultor Imobiliário, será devida pela Classe, uma remuneração nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Remuneração: R$ 150 (cento e cinquenta mil reais)
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal.
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com consultoria foi de R$ 1.800 (R$ 1.500, em 2024).

e) Taxa de Performance, Taxa de ingresso e saída

O Fundo não cobra taxa de performance dos cotistas, assim como não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

10 Distribuição de resultados

Conforme definido no Ofício Circular CVM/SIN/SNC/Nº01/2024 e no Art.10º da Lei nº 8.668/93, a Classe distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, exceto se for dispensado por decisão da Assembleia Geral de Cotistas.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis, contados após o encerramento dos balanços semestrais. O referido saldo poderá ter outra destinação, desde que dada pela assembleia geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe optou pela retenção de rendimentos em atendimento ao Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, que determina a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no exercício, apurado segundo o regime de caixa. No mesmo sentido determina o regulamento da Classe, conforme mencionado acima.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	Exercício findo em 31/12/2025	Exercício findo em 31/12/2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	4.990	7.032
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(2.406)	(12.891)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**2.584**	**(6.317)**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	**(1.986)**	**(1.270)**
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	**236**	**7.750**
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.271	16
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(627)	-
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**1.478**	**179**
Rendimentos declarados (i)	-	-
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído (*)	**0,00%**	**0,00%**

(i) Os rendimentos apropriados pela Classe no exercício, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

(*) Conforme Assembleia Geral de Cotistas no dia 14 de agosto e 2025, foi deliberada a retenção de R$ 621, nos termos do Ofício Circular 01/2015/CVM/SIN/SNC, com base no exercício findo em 30 de junho de 2025. Até a data de finalização dessa auditoria a Ata de retenção referente a R$ 856, ainda estava em processo de convocação de comitê. A referida retenção será realizada pelo Administrador, com o intuito exclusivo de fazer frente à gastos de manutenção de custos da Classe Única do Fundo.

11 Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas.

a) Emissão

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

A oferta foi encerrada, em 11 de junho de 2024, com a distribuição pública primária de 1.200 cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª (primeira) emissão, ao preço de R$1.000,00 (mil reais) por cota, perfazendo o montante de R$1.200, entretanto foram efetivamente subscritas e integralizadas 1.064,73 cotas, considerando as cotas subscritas durante o Período da Oferta, perfazendo assim o montante total colocado de R$ 1.065.

Em 01 de setembro de 2025, foi de liberado a realização da 2º (Segunda) emissão de cotas da Classe ("Novas Cotas"), composta pelo montante de até R$ 20.487 (Vinte milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil, trezentos e oitenta e seis reais) ("Volume Máximo"), as novas cotas serão emitidas pelo valor de R$ 793,04 (Setecentos e noventa e Três reais e quatro centavos) ("Preço de emissão").

Em 31 de dezembro de 2025, o montante de cotas integralizadas era de 104.589 (Em 2024, 85.672).

b) Amortização

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

A amortização das Cotas da Classe será realizada em base semestral conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial e após recomendação do Comitê de Investimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou amortizações de cotas.

c) Resgate

Conforme o regulamento da Classe, não é permitido o resgate das cotas até a liquidação da Classe.

d) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

O valor final da cota patrimonial e a rentabilidade do Fundo no exercício foram os seguintes:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31/12/2025	83.740	920,91	0,09
31/12/2024	85.964	920,10	(7,97)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12 Encargos

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

	31/12/2025		31/12/2024	
Despesas administrativas	**Valores**	**% sobre PL Médio**	**Valores**	**% sobre PL Médio**
Despesa com taxa de administração e gestão	319	0,38%	294	0,34%
Auditoria e custódia	71	0,08%	24	0,03%
Publicações e correspondências	3	0,00%	3	0,00%
Despesa com consultoria	1.800	2,15%	1.500	1,74%
Taxa de fiscalização	13	0,02%	20	0,02%
Serviços técnicos e especializados	89	0,11%	-	0,00%
Outras despesas	13	0,02%	560	0,65%
Total	**2.308**	**2,76%**	**2.401**	**2,79%**
Patrimônio Líquido Médio	**83.740**		**85.964**	

13 Tributação

a) <u>Fundo</u>

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, relacionados nos incisos II e III do Art. 3o da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e Certificado de Depósito Agropecuário - CDA, Warrant Agropecuário - WA, Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio - CDCA, Letra de Crédito do Agronegócio - LCA e Certificado de Recebíveis do Agronegócio – CRA e Cédula de Produto Rural – CPR, relacionados nos incisos IV do art. 3º da referida Lei.

b) <u>Cotista</u>

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 sujeitam-se 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.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

a) <u>Disponibilidades</u>

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo em conta corrente da Classe mantido junto ao Banco, no montante de R$ 5.120 (2024: R$ 298), se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

b) <u>Despesas com partes relacionadas</u>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe apropriou remuneração dos prestadores (Nota 9). O total da despesa e o passivo com os mesmos estão demonstrados a seguir:

Despesas	**2025**	**2024**
Taxa de administração e gestão	319	294
Taxa de Custódia	26	24
Consultor imobiliário	1.800	1.500

Passivo	**2025**	**2024**
Taxa de administração e gestão a pagar	26	25
Taxa de Custódia	2	2
Consultor imobiliário	150	600

15 Contrato de prestação de serviços

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui os seguintes prestadores de serviços contratados:

Gestor:	Legend WM Gestão de Recursos Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Serviços de escrituração:	Banco Genial S.A.
Controladoria e tesouraria:	Banco Genial S.A.
Consultor	Tavares de Melo Empreendimentos S.A.

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. 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.

17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora da Classe.

18 Política de divulgação das informações

A Classe divulga mensalmente as informações sobre a distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos sites do administrador, gestor e da própria Classe.

19 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC nº 48 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, 39 – Instrumentos Financeiros: Apresentação e 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação 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 das seguintes hierarquias 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 da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	79.443	79.443
Total do ativo	**-**	**-**	**79.443**	**79.443**

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	78.423	78.423
Total do ativo	**-**	**-**	**78.423**	**78.423**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

20 Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de maio de 2025, foram deliberadas: (i) aprovação das demonstrações financeiras de 2024; (ii) alteração dos quóruns tanto da Assembleia Geral quanto da Assembleia Especial de Cotistas; (iii) inclusão de regra para matérias não listadas seguirem maioria das cotas presentes; (iv) da mudança do quórum do Comitê de Investimentos para determinadas decisões.

Conforme Assembleia Especial Extraordinária realizada em 14 de agosto de 2025, foram deliberadas: (i) a retenção de 100% dos rendimentos da Classe Única, no valor de R$ 621, referentes ao resultado caixa do primeiro semestre de 2025, para cobrir custos de manutenção da Classe; (ii) a alteração da composição do Comitê de Investimentos, permitindo que ele seja formado por até 10 membros efetivos, com suplentes em igual ou menor número; e (iii) a consolidação de uma nova versão do Regulamento do Fundo, incorporando essas alterações.

Conforme Assembleia Especial Extraordinária realizada em 01 de setembro de 2025, foi deliberado a realização da 2º (Segunda) emissão de cotas da Classe ("Novas Cotas"), composta pelo montante de até R$ 20.487 (Vinte milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil, trezentos e oitenta e seis reais) ("Volume Máximo"), as novas cotas serão emitidas pelo valor de R$ 793,04 (Setecentos e noventa e Três reais e quatro centavos) ("Preço de emissão").

Conforme Assembeia Especial Extraordinária realizada em 09 de fevereiro de 2024, foi deliberada a alteração do artigo 6.9 do Regulamento do Fundo, estabelecendo que as cotas do Fundo somente poderão ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, conforme regulamentação vigente.

Conforme Assembeia Especial realizada em 11 de junho de 2024, foram deliberadas: (i) indicação de candidatos para o comitê de investimentos conforme regras do regulamento do Fundo; (ii) eleição dos membros e suplentes para o Comitê de Investimentos, com mandato de um ano e possibilidade de reeleição; (iii) homologação dos representantes das famílias, seguindo o acordo de cotistas.

Conforme Assembeia Especial de 11 de outubro de 2024, foram deliberadas: (i) a contratação da empresa Tavares de Melo Empreendimentos S.A como consultoria especializada do Fundo; (ii) definição da remuneração do consultor imobiliário a R$ 150 mensais; (iii) retroatividade da contratação do consultor especializado a partir de 1° de março de 2024; (iv) autorização para a classe única do Fundo prestar garantias financeiras.

21 Informações adicionais

e) <u>Regulamentação CVM</u>

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o

Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

A Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, manteve a isenção de Imposto de Renda para rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e Fundos de Investimento nas Cadeiras Produtivas Agroindustriais (FIAGROs), alterando a regra de isenção dos FIIs e dos FIAGROs de, no mínimo, 50 cotistas pessoas físicas para, no mínimo, 100 cotistas pessoas físicas. O fundo de investimento já constituído em 31 de dezembro de 2023 teve prazo até o dia 30 de junho de 2024 para enquadramento no novo mínimo estabelecido.

22 Comitê de investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram realizadas as seguintes reuniões do Comitê:

Nº	Data	Deliberação	Valor
1	15/01/2025	Recomendação de retenção de rendimentos Ref. 2024	179
2	29/04/2025	Alteração de regulamento	-
3	29/07/2025	Recomendação de retenção de rendimentos Ref. 2025.1	622
4	14/08/2025	Recomendação de Aporte de cotistas	20.487
		Total	**21.288**

23 Eventos subsequentes

O Administrador não possui conhecimentos de eventos subsequentes até a data de emissão das demonstrações financeiras.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

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