



Performa Real Estate Fundo de
Investimento Imobiliário - Responsabilidade
Limitada
CNPJ: 34.736.510/0001-43

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

RT 170/2026

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
--	---

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração da posição financeira	5
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos

Cotistas e Administrador do

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

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

São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”)**, que compreendem a demonstração da posição financeira 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, exceto pelos possíveis efeitos que possam decorrer das limitações mencionadas no item da seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações Financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e de seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Ausência da constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), no montante de R\$ 31.810, representando 99,84% de seu patrimônio líquido. Nessa mesma data, parte desses ativos apresentava fluxo de recebimento interrompido há mais de um ano. Em nosso julgamento, tais circunstâncias são indicativas de perda no valor recuperável desses ativos, sendo requerida a constituição de provisão para perdas. Entretanto, até a data de emissão deste relatório, não foi constituída provisão suficiente para esses ativos. Consequentemente, os investimentos em CRIs e o patrimônio líquido do Fundo encontram-se superavaliados, bem como o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 encontra-se impactado pela ausência do reconhecimento dessas perdas.

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

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Com exceção do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, não existem outros principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório datado de 12 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 do Fundo é responsável, dentro das prerrogativas previstas na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, 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.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Josias Pereira Cardoso'.

Josias Pereira Cardoso
Contador - CRC-RJ - 115.515/O-1

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ:34.736.510/0001-43

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

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	-	0,00%	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	454	1,42%	269	0,74%
		454	1,42%	269	0,74%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
Certificados de recebíveis imobiliários	6	31.810	99,84%	36.180	99,47%
Outros valores a receber	6			142	0,39%
		31.810	99,84%	36.322	99,86%
Total do ativo		32.264	101,26%	36.591	100,60%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	387	1,21%	185	0,51%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	16	0,04%
Taxa de administração	11	6	0,02%	6	0,02%
Auditoria e custódia		9	0,03%	10	0,03%
		402	1,26%	217	0,60%
Total do passivo		402	1,26%	217	0,60%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		55.200	173,25%	55.200	151,76%
Gastos com colocação de cotas		(10)	(0,03%)	(10)	(0,03%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(26.076)	(81,84%)	(21.254)	(58,43%)
Lucros (Prejuízos) acumulados		2.748	(8,62%)	2.438	6,70%
Total do patrimônio líquido		31.862	100,00%	36.374	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		32.264	101,26%	36.591	100,60%

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

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ:34.736.510/0001-43

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

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	(121)	1.704
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	-	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	571	(729)
		<u>450</u>	<u>975</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>450</u>	<u>975</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	55	35
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(13)	(8)
		<u>42</u>	<u>27</u>
Receitas (despesas) operacionais	11		
Taxa de administração	7 e 15	(79)	(75)
Despesa de consultoria	11	(58)	(64)
Despesas de auditoria e custódia	11	(16)	(25)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(9)	(9)
Despesas judiciais	11	-	(561)
Despesas com securitização	11	-	(85)
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(20)	(16)
		<u>(182)</u>	<u>(835)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>310</u>	<u>167</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>552.000</u>	<u>552.000</u>
Lucro por cota - R\$		<u>0,56</u>	<u>0,30</u>
Valor patrimonial da cota - R\$	9	<u>57,72</u>	<u>65,89</u>

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

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ:34.736.510/0001-43

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

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

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros / prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		55.200	(10)	(18.133)	2.271	39.328
Resultado do exercício		-	-	-	167	167
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(3.121)	-	(3.121)
Em 31 de dezembro de 2024		55.200	(10)	(21.254)	2.438	36.374
Resultado do exercício		-	-	-	310	310
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(4.822)	-	(4.822)
Em 31 de dezembro de 2025		55.200	(10)	(26.076)	2.748	31.862

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

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ:34.736.510/0001-43

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	55	35
Pagamento de despesas de consultoria	(58)	(64)
Pagamento de despesas Anbima	(2)	(2)
Pagamento de taxa B3	(7)	(13)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(79)	(75)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(17)	(26)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(9)	(9)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(29)	(8)
Pagamento de despesas judiciais	-	(561)
Outros recebimentos/(pagamentos) diversos	(11)	(86)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(157)	(809)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	(66)
Amortização/juros de certificados de recebíveis imobiliários	4.962	4.012
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	4.962	3.946
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(4.620)	(3.169)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(4.620)	(3.169)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	185	(32)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	269	301
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	454	269
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	185	(32)
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	310	167
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(450)	(975)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	-	-
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(17)	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	(157)	(809)

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

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O **Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), é um Fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 175/22 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 23 de agosto de 2019s sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 24 de novembro de 2020.

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

O Fundo tem como público alvo o público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como Fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas no regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- I. preponderantemente em certificados de recebíveis imobiliários, que poderão ser de qualquer espécie (sênior, mezanino ou subordinada), não havendo qualquer outro requisito de diversificação, segmento ou características; e
- II. na compra e venda de Imóveis e ativos imobiliários.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código PEMA11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2025 com o valor de R\$ 31,12 (R\$ 31,01 em 29 de dezembro de 2024).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 175/22 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de março de 2026.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Classificação ativos e circulante e não circulante

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

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.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não possuía passivos financeiros relacionados a atividades de captação de recursos.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

3.4. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.5. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. A Gestora pode utilizar Ativos da carteira na retenção de risco do Fundo em suas operações com derivativos. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

3.6. Caixa e equivalente de caixa

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

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

3.8. Lucro por cota

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

4. Riscos associados o Fundo

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo 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, do Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão detalhados no seu regulamento. Entre os riscos mais importantes abrangidos pelo regulamento, destacamos:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo 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 do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. 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 do Fundo

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco de crédito - Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhes são pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, 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, o Fundo está exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo está 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 podem 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 do Fundo 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 são distribuídas, os cotistas somente podem ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

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 pelo Fundo, 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 pelo Fundo 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 pelo Fundo 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 auferido pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, 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 relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destina os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, 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 o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto 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 do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento pode ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo 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 pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo 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 do Fundo.

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, carretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, 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 compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem 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 pode 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 do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está eventualmente sujeita ao pagamento 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 do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeita 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 do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podem afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas podem 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.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis - Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiver sido registrada em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas 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 distribuídas nos termos, da Instrução CVM 160/22 gozam de dispensa automática de registro na CVM, em razão de colocação das referidas cotas em lote único e indivisível, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não têm sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Responsabilidade dos Investidores – De acordo com a legislação brasileira, cada cotista de qualquer FII (fundo de investimento imobiliário) possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações de tal FII. Consequentemente, quaisquer cotistas podem ser diretamente responsabilizados pelas dívidas e obrigações do Fundo, o que pode causar um impacto negativo no portfólio do Fundo, não obstante quaisquer obrigações de indenizar, pelo Administrador e/ou Gestor, em benefício de tais cotistas, quando procederem com fraude, má fé, falta grave, culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM, do regulamento e do contrato de gestão.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

31 de dezembro de 2025

	<u>Administradora</u>	<u>Saldo contábil</u>	<u>% sobre PL</u>
Depósitos bancários à vista		-	0,00%
Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo FICFI	Itaú Unibanco	454	1,42%
		454	1,42%

31 de dezembro de 2024

	<u>Administradora</u>	<u>Saldo contábil</u>	<u>% sobre PL</u>
Depósitos bancários à vista		-	0,00%
Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo FICFI	Itaú Unibanco	269	0,74%
		269	0,74%

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- (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**, administrado por Itaú Unibanco S.A, foi constituído sob a forma de regime aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 11 de agosto de 2000. Destina-se a receber recursos de classes de fundos de investimento e de pessoas jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding SA. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como 'Renda Fixa - Curto Prazo', as 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 dias e prazo médio da carteira da classe inferior a 60 dias. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 12 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 55 (R\$ 35 em 2024), registradas na rubrica de "Receitas de cotas de fundo de renda fixa".

6. Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários classificados como ativos para negociação com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal são atualizados diariamente com taxas praticadas no mercado.

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão compostas como a seguir:

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**CNPJ: 34.736.510/0001-43**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

31/12/2025											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor	
Braz. Securities	10I0020235	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 181	20/09/2010	20/08/2040	IGP-M+32,13040%	10	3.470	
Braz. Securities	10K0024721	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 187	20/11/2010	20/10/2030	IGP-M+28,48350%	1	88	
Braz. Securities	10K0024721	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 187	20/11/2010	20/10/2030	IGP-M+28,48350%	1	88	
Braz. Securities	10L0027046	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 195	13/12/2010	13/12/2030	IGP-M+40,47860%	2	2	
Braz. Securities	10L0027046	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 195	13/12/2010	13/12/2030	IGP-M+40,47860%	1	1	
Braz. Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	84	
Braz. Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	84	
Braz. Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	167	
Braz. Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	397	
Braz. Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	2	397	
Braz. Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	397	
Braz. Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	397	
Braz. Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	397	
Braz. Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	397	
Braz. Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213	
Braz. Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213	
Braz. Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213	
Braz. Securities	11C0034567	(6)	Não há	(a), (b), (c), (d), (e)	1º / 218	20/03/2011	20/02/2041	IGP-M+41,78170%	1	1.111	
Braz. Securities	11C0035214	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 222	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+24,00150%	1	497	
Braz. Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	146	
Braz. Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	146	
Braz. Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	146	
Braz. Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	207	
Braz. Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	207	
Braz. Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	207	
Braz. Securities	11F0034536	(6)	Não há	(a), (b), (e), (g)	1º / 241	13/06/2011	13/05/2031	IGP-M+40,94410%	1	679	
Braz. Securities	11F0034536	(6)	Não há	(a), (b), (e), (g)	1º / 241	13/06/2011	13/05/2031	IGP-M+40,94410%	1	679	
Braz. Securities	11F0039678	(1)	Não há	(b), (d), (f)	1º / 243	13/06/2011	13/04/2031	52,88%	1	801	
Braz. Securities	11F0039678	(1)	Não há	(b), (d), (f)	1º / 243	13/06/2011	13/04/2031	52,88%	1	801	
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.148	
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.148	
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	1	574	
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	1	574	
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.148	
Braz. Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	743	
Braz. Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	743	
Braz. Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	743	

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**CNPJ: 34.736.510/0001-43**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Braz. Securities	11I0017007	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 258	20/09/2011	20/08/2041	IGP-M+46,33480%	1	981
Braz. Securities	11I0019327	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 260	20/09/2011	20/09/2031	IGP-M+43,73780%	2	2
Braz. Securities	11I0019327	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 260	20/09/2011	20/09/2031	IGP-M+43,73780%	1	1
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	252
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	252
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	252
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	252
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	252
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	252
Braz. Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	3	1.844
Braz. Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	1	615
Braz. Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	1	615
Braz. Securities	11L0019395	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 275	20/12/2011	20/11/2041	IGP-M+45,72580%	1	997
Braz. Securities	11L0019395	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 275	20/12/2011	20/11/2041	IGP-M+45,72580%	1	997
Braz. Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,6%	3	660
Braz. Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,6%	1	220
Braz. Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,6%	2	440
Braz. Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,6%	1	220
Braz. Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,6%	1	273
Braz. Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,6%	3	819
Braz. Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,6%	1	273
Braz. Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,6%	1	273
Braz. Securities	11L0019402	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 277	20/12/2011	20/11/2031	40,6%	4	1.615
TOTAL									85	31.810

31/12/2024											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor	
Braz. Securities	10I0020235	(1)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 181	20/09/2010	20/08/2040	IGP-M+32,13040%	10	4.376
Braz. Securities	10K0024721	(1)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 187	20/11/2010	20/10/2030	IGP-M+28,48350%	1	88
Braz. Securities	10K0024721	(1)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 187	20/11/2010	20/10/2030	IGP-M+28,48350%	1	88
Braz. Securities	10L0027046	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 195	13/12/2010	13/12/2030	IGP-M+40,47860%	2	2
Braz. Securities	10L0027046	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 195	13/12/2010	13/12/2030	IGP-M+40,47860%	1	1
Braz. Securities	11A0022964	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	84
Braz. Securities	11A0022964	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	84
Braz. Securities	11A0022964	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	2	167
Braz. Securities	11A0027577	(2)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	408
Braz. Securities	11A0027577	(2)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	408

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**CNPJ: 34.736.510/0001-43**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Braz. Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	408
Braz. Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	408
Braz. Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	408
Braz. Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	408
Braz. Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213
Braz. Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213
Braz. Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213
Braz. Securities	11C0034567	(6)	Não há	(a), (b), (c), (d), (e)	1º / 218	20/03/2011	20/02/2041	IGP-M+41,78170%	1	1.204
Braz. Securities	11C0035214	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 222	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+24,00150%	1	497
Braz. Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	275
Braz. Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	275
Braz. Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	275
Braz. Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	364
Braz. Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	364
Braz. Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	364
Braz. Securities	11F0034536	(6)	Não há	(a), (b), (e), (g)	1º / 241	13/06/2011	13/05/2031	IGP-M+40,94410%	1	679
Braz. Securities	11F0034536	(6)	Não há	(a), (b), (e), (g)	1º / 241	13/06/2011	13/05/2031	IGP-M+40,94410%	1	679
Braz. Securities	11F0039678	(1)	Não há	(b), (d), (f)	1º / 243	13/06/2011	13/04/2031	52,88%	1	1.199
Braz. Securities	11F0039678	(1)	Não há	(b), (d), (f)	1º / 243	13/06/2011	13/04/2031	52,88%	1	1.199
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.148
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.148
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	1	574
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	1	574
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.148
Braz. Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	896
Braz. Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	896
Braz. Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	896
Braz. Securities	11I0017007	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 258	20/09/2011	20/08/2041	IGP-M+46,33480%	1	1.077
Braz. Securities	11I0019327	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 260	20/09/2011	20/09/2031	IGP-M+43,73780%	2	2
Braz. Securities	11I0019327	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 260	20/09/2011	20/09/2031	IGP-M+43,73780%	1	1
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	448
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	448
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	448
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	448
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	448
Braz. Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	3	1.844
Braz. Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	1	615
Braz. Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	1	615

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**CNPJ: 34.736.510/0001-43**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Braz. Securities	11L0019395	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 275	20/12/2011	20/11/2041	IGP-M+45,72580%	1	1.040
Braz. Securities	11L0019395	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 275	20/12/2011	20/11/2041	IGP-M+45,72580%	1	1.040
Braz. Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,6%	3	660
Braz. Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,6%	1	220
Braz. Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,6%	2	440
Braz. Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,6%	1	220
Braz. Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,6%	1	326
Braz. Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,6%	3	978
Braz. Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,6%	1	326
Braz. Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,6%	1	326
Braz. Securities	11L0019402	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 277	20/12/2011	20/11/2031	40,6%	4	1.273
TOTAL									85	36.322

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Legendas

Regime de Garantias

- (a) - Alienação Fiduciária de Imóvel
- (b) - Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Cessão dos Créditos Imobiliários
- (f) - Garantia Real
- (g) - Alienação Fiduciária de Ações/Quotas

Lastro

- (1) - CCI's representativas de créditos imobiliários
- (2) - Híbrido
- (3) - Debêntures
- (4) - Contratos de locação
- (5) - Créditos pulverizados
- (6) - Residencial

Movimentação do exercício:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	39.293
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	66
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	975
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(4.012)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	36.322
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	-
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	450
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(4.962)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	31.810

7. Encargos e taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos ativos imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo paga ao Administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,10% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, valor este que será atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de cotas, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística IBGE.

Pela prestação dos serviços de consultoria, o fundo pagará à consultora, a importância mensal de R\$ 6,4.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

A remuneração prevista deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

O Administrador estabelece 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.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício findo em dezembro de 2025, foi de R\$ 79 (R\$ 75 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui montante de pagar referente a taxa de administração representado por R\$ 6 (R\$6 em 2024).

O valor de despesas de taxa de consultoria reconhecido no exercício findo em dezembro de 2025, foi de R\$ 58 (R\$ 64 em 2024).

8. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2.025	2.024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	310	167
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	(571)	729
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	5.096	2.118
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	-	(1)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	4.835	3.013
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	(13)	108
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(13)	108
Rendimentos apropriados	4.822	3.121
Rendimentos a distribuir	(387)	(185)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	185	233
Rendimentos líquidos pagos no exercício	4.620	3.169
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,73%	103,58%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(13)	108

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Durante o exercício de 2025, o Fundo distribuiu o equivalente a 99,73% (103,58% em 2024) do lucro com base caixa.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de R\$ 8,74 (oito reais e setenta e quatro centavos) (R\$ 5,65 (cinco reais e sessenta e cinco centavos) em 2024).

9. Patrimônio líquido

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

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 552.000 (552.000 em 2024) cotas de série única, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 57,72 (R\$ 65,89 em 2024).

9.1. Emissão de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é formado pelas cotas representativas da primeira emissão do Fundo, nos termos do suplemento da primeira emissão, anexo ao regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas do Fundo sem a necessidade de aprovação pela assembleia especial de cotistas

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

As cotas do Fundo de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional, em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

Não houve integralização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

9.2. Amortizações e resgate

O Fundo única é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

10. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade do Fundo, apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício, foi positiva em 0,91% (foi positiva de 0,42% em 2024).

11. Encargos debitados do Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são os seguintes:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	(79)	(0,23%)	(75)	(0,20%)
Despesa de consultoria	(58)	(0,17%)	(64)	(0,17%)
Despesas de auditoria e custódia	(16)	(0,05%)	(25)	(0,07%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(13)	(0,04%)	(8)	(0,02%)
Taxa de fiscalização da CVM	(9)	(0,03%)	(9)	(0,02%)
Despesas judiciais	-	(0,00%)	(561)	(1,47%)
Despesas com securitização	-	(0,00%)	(85)	(0,22%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(20)	(0,06%)	(16)	(0,04%)
	(195)	(0,58%)	(843)	(2,21%)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no montante de R\$ 34.256 (R\$ 38.086 em 2024).

12. Tributação

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

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

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

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

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria administradora.

15. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	(79)	(75)
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	6	6

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	454	-	-	454
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	31.810	-	31.810
Total do ativo	454	31.810	-	32.264

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	269	-	-	269
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	36.180	-	36.180
Total do ativo	269	36.180	-	36.449

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

17. Outros serviços e política de independência do auditor

No exercício, a administradora não contratou, para este Fundo, quaisquer serviços dos auditores independentes que não os relacionados à auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Alterações estatutárias

Em 22 de abril de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal aos cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

19. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

20. Eventos subsequentes

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

* * *

Roger Vicente Lima

Contador

CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável