Agri 8 – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 31.547.782/0001-07

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

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
com Relatório dos Auditores Independentes

FRM/LA/LRP/DS
REL0591/2026

Agri 8 – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 31.547.782/0001-07

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 8
Demonstrações do resultado 9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 10
Demonstrações dos fluxos de caixa 11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 12

Rua Castilho, 392 - 3º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510

www.bakertilly.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
Agri 8 – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 31.547.782/0001-07
(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Agri 8 – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Fundo)**, 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 naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Agri 8 – Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por propriedades para investimento, avaliadas ao seu valor justo no montante de R$ 141.276 mil, correspondente a 66,38% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo do investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização do investimento.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da atualização do valor justo dos investimentos comparando os saldos preliminares que tiveram o envolvimento de especialistas para auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações;
- Análise das matrículas dos imóveis;
- Análise das movimentações dos investimentos no exercício; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Ações de companhia fechada

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimento em ações de companhia fechada, avaliadas ao seu valor justo no montante de R$ 31.795 mil, correspondente a 14,94% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo do investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização do investimento.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da atualização do valor justo dos investimentos comparando os saldos preliminares que tiveram o envolvimento de especialistas para auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da companhia fechada;
- Análise da exatidão dos dados sobre a companhia fechada fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações;
- Revisão dos saldos contábeis da companhia fechada;
- Análise da movimentação do investimento; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo do investimento do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 Administração é responsável 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras--Continuação

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 mantivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

  Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

São Paulo, 27 de março de 2026

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Agri 8 - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 31.547.782/0001-07

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

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Cotas de fundo de renda fixa	**4**	440	0,21%	46	0,03%
		440	**0,21%**	**46**	**0,03%**
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimento imobiliário	**6**	45.535	21,39%	-	0,00%
		45.535	**21,39%**	**-**	**0,00%**
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**9**	7.132	3,35%	2.800	1,79%
		7.132	**3,35%**	**2.800**	**1,79%**
Não circulante					
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		81.022	38,07%	67.399	44,63%
Ajuste de avaliação ao valor justo		60.254	28,31%	61.865	40,96%
	6	**141.276**	**66,38%**	**129.264**	**85,59%**
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	**5**	31.795	14,94%	32.253	**20,67%**
		31.795	**14,94%**	**32.253**	**20,67%**
Outros valores a receber					
Valores a receber		39	0,02%	39	0,02%
		39	**0,02%**	**39**	**0,02%**
Total do ativo		**226.217**	**106,29%**	**164.402**	**108,10%**

Passivo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**13**	49	0,02%	46	0,03%
Auditoria e custódia		24	0,01%	24	0,02%
Provisões e contas a pagar		6	0,00%	1	0,00%
Capital a integralizar nas ações de companhias fechadas	**6**	8.000	3,77%	8.000	5,13%
Obrigações por aquisição de imóveis	**8**	1.428	0,67%	1.428	0,92%
		9.507	**4,47%**	**9.499**	**6,10%**
Não circulante					
Obrigações por aquisição de imóveis	**8**	3.872	1,82%	3.872	2,47%
		3.872	**1,82%**	**3.872**	**2,47%**
Total do passivo		**13.379**	**6,29%**	**13.371**	**8,57%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		111.285	52,29%	50.598	33,50%
Reserva de lucros		101.553	47,71%	100.433	66,50%
Total do patrimônio líquido	**11**	**212.838**	**100,00%**	**151.031**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**226.217**	**106,29%**	**164.402**	**108,57%**

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

Agri 8 - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 31.547.782/0001-07

(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)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas (despesas) de propriedades para investimento			
Receitas de arrendamentos de imóveis rurais	**9**	5.271	2.800
		5.271	**2.800**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7**	(1.611)	18.756
		(1.611)	**18.756**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**3.660**	**21.556**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Desvalorização de cotas de fundos imobiliários (FII)	**5**	(25)	-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	**6**	(458)	16.253
		(483)	**16.253**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**3.177**	**37.809**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**4**	31	76
Despesas de IR sobre cotas de fundos de renda fixa	**4**	(7)	(17)
		24	**59**
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	**13,15 e 19**	(565)	(481)
Outros impostos e taxas	**15**	(406)	-
Taxa de fiscalização CVM	**15**	(20)	(20)
Despesa de consultoria	**15**	(136)	(52)
Despesas de auditoria e custódia	**15**	(33)	(28)
Despesas com consultoria jurídica	**15**	(1.041)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	**15**	120	(4)
		(2.081)	**(585)**
Lucro líquido do exercício		**1.120**	**37.283**
Quantidade de cotas integralizadas		**66.010**	**47.837**
Lucro por cota - R$		**16,97**	**791,63**
Valor patrimonial da cota - R$		**3.224,33**	**3.157,23**

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

Agri 8 - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 31.547.782/0001-07

(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)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023		**50.142**	**63.150**	**113.292**
Cotas integralizadas	**12.2**	456	-	456
Resultado do exercício		-	37.283	37.283
Em 31 de dezembro de 2024		**50.598**	**100.433**	**151.031**
Cotas integralizadas	**12.2**	60.687	-	60.687
Resultado do exercício		-	1.120	1.120
Em 31 de dezembro de 2025		**111.285**	**101.553**	**212.838**

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

Agri 8 - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 31.547.782/0001-07

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

Demonstração 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		
Recebimento de receitas de aluguéis	939	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimentos de renda fixa	31	76
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(7)	(17)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(562)	(467)
Pagamento de tributos municipais e federais	(406)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	(20)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(33)	(20)
Pagamento de consultoria jurídica	(1.041)	-
Pagamento de despesas de consultoria	(136)	(52)
Recebimentos (pagamentos) diversos	125	(3)
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) das atividades operacionais	**(1.110)**	**(503)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(45.560)	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	-	(8.000)
Aquisição de imóveis para renda	(13.623)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(59.183)**	**(8.000)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralizações de cotas	60.687	456
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	**60.687**	**456**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**394**	**(8.047)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	46	8.093
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	440	46
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**394**	**(8.047)**
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	**1.120**	**42.253**
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	458	(16.253)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	1.611	(23.726)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	25	-
Variação em aluguéis a receber	(4.332)	(2.800)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	-	-
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	8	23
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.110)**	**(503)**

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

1. Contexto operacional

O **Agri 8 - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento e seu(s) suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 175/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituído em 24 de agosto de 2018 e iniciou suas atividades em 03 de dezembro de 2018.

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

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

O Fundo se destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 10.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não tem suas cotas listadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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 n° 175/22.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

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

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. Resumo das principais políticas contábeis materiais e critério de apuração

3.1. Apuração do resultado

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

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.3. Classificação dos instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

i. Data do reconhecimento

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

ii. Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros

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

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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.

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.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

v. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

vi. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

i. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

ii. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

iii. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4. Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundo de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

3.5. Aluguéis a receber

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do respectivo imóvel.

3.6. Propriedades para investimento

Imóveis para renda

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaboradas por entidades profissionais especializadas independente ao gestor e administrador com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela administração do Fundo e pelos cotistas.

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.

3.7. Ações de companhia fechada

As ações de companhia fechada são contabilizadas pelo respectivo valor justo de aquisição, considerando-se o patrimônio líquido das companhias investidas à data de encerramento do exercício social. Quando aplicável, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas é ajustado para refletir o valor justo das propriedades de investimento detidas por cada entidade considerando como tal o valor de aquisição da participação da Classe, levando em consideração o estágio de conclusão da obra de cada um dos empreendimentos de cada investida

3.8. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores de realização e/ ou exigibilidades, incluindo os rendimentos e encargos incorridos até a data do balanço, calculados “pro rata dia”, e quando aplicável, o efeito dos ajustes para reduzir o custo de ativos ao seu valor de mercado ou de realização, os saldos realizáveis e exigíveis em até 12 meses são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente.

3.9. Julgamentos e estimativas

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3.10. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em ata de assembleia de cotistas.

3.11. Partes relacionadas

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

4. Caixas e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o caixa e equivalentes de caixa estão representados conforme tabela abaixo:

31 de dezembro de 2025

	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (a)	Itaú Unibanco	440	0,21%
		440	**0,21%**

31 de dezembro de 2024

	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (a)	Itaú Unibanco	46	0,03%
		46	**0,03%**

(a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada CNPJ: 06.175.696/0001-73**, (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento), administrado por Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004. Destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas liquidas de R$ 31 (em 31 de dezembro de 2024 – R$ 76), registrada na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa” e Despesas de IR sobre cotas de fundos de renda fixa de R$ 7 (Em 31 de dezembro de 2024 - R$ 17)

5. Cotas de fundo de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimentos imobiliários no montante de R$ 45.535 (zero em 2024), são classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado.

	31 de dezembro de 2025			
Nome do Fundo	**Quantidade de cotas**	**% das cotas detidas**	**Saldo contábil**	**%PL**
FII Grid Responsabilidade Limitada - SUB A1 (a)	23.271	100,00%	23.240	10,92%
FII Grid Responsabilidade Limitada - SUB A2 (a)	22.323	100,00%	22.294	10,47%
Total:	**45.594**		**45.534**	**21,39%**

(a) O **GRID Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, CNPJ: 63.821.784/0001-39**, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 10 de dezembro de 2025 e destina-se a investidores profissionais. Seu objetivo é proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, visando o ganho de capital, conforme a política de investimentos do fundo, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente nos ativos descritos. Até a emissão deste relatório, o fundo investido não possui demonstrações financeiras auditadas/emitidas em razão do início das atividades ter ocorrido em 10 de dezembro de 2025.

Segue abaixo a movimentação da rubrica de investimento em cotas de fundos imobiliários:

Saldo em 31 de dezembro de 2024	-
Aplicação em cotas de fundo imobiliário	45.560
Resgates de cotas de fundo imobiliário	-
Desvalorização de cotas de fundo imobiliário	(25)
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**45.535**

6. Ações de companhia fechada

As movimentações de ações de companhias fechadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão assim representadas:

SPE	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Valor em 31/12/2024	Aquisições	Capital a integralizar	Valor justo	Valor em 31/12/2025
Vértice	16.000	49%	32.253	-	-	(458)	31.795
Total	**16.000**		32.253	-	-	**(458)**	**31.795**

As movimentações de ações de companhias fechadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão assim representadas:

SPE	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Valor em 31/12/2023	Aquisições	Capital a integralizar	Valor justo	Valor em 31/12/2024
Vértice	16.000.0000	49%	-	8.000	8.000	16.253	32.253
Total	16.000.0000			**8.000**	**8.000**	**16.253**	**32.253**

Vértice Administradora de Imóveis Ltda (“Vértice”)

A Vértice Administradora de Imóveis Ltda. é uma sociedade empresarial limitada, regularmente constituída em 16 de maio de 2019, em conformidade com a legislação vigente aplicável às sociedades desse tipo. A empresa foi estabelecida com o propósito de atuar em atividades empresariais conforme seu objeto social, obedecendo às normas contábeis e regulatórias pertinentes.

Atos societários

Em 1º de fevereiro de 2024, por meio da 4ª alteração contratual da investida o Fundo ingressou como sócio mediante subscrição de 16.000.000 quotas, ao valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, totalizando R$ 16.000. Do montante subscrito, R$ 8.000 eram integralizados na mesma data e R$ 8.000 permaneciam a integralizar no prazo de até 24 meses, contados da referida data.

Em função da subscrição realizada, o capital social da sociedade era elevado para R$ 32.700 dividido em 32.700 quotas no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, observada a seguinte composição:

Sócio	Quotas	Valor (R$)	Participação
Sócio I	16.700.000	16.700	51%
Sócio II - Fundo	16.000.000	16.000	49%
Total	**32.700.000**	**32.700**	**100 %**

Atos societários – eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes passíveis de divulgação.

Capital social e demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital social totalmente subscrito e integralizado pelo Fundo é de R$ 16.000 dividido em 16.000.000 quotas idênticas de R$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 49% de participação.

Os investimentos do Fundo na sociedade encontram-se registrados pelo valor justo, no montante total de R$ 31.795 (Em 31 de dezembro de 2024 - R$ 32.253), conforme laudo de avaliação independente. Na data-base, o Fundo reconheceu no resultado o montante de R$ (458) (Em 31 de dezembro de 2024 - R$ 16.253), correspondente à sua participação na SPE, decorrente da avaliação dos imóveis.

(a) Empreendimentos imobiliários

Os empreendimentos imobiliários em posse da SPE e as respectivas características estão elencados abaixo:

(i) Galpões de Patos de Minas

Denominação:	Galpões patos de minas
Tipo:	Imóvel para renda
Endereço:	Avenida Arlindo Porto esquinas com ruas Sergipe e Dona Luíza, Bairro Cristo Redentor, Município de Patos de Minas,MG.
Descrição:	Trata-se de galpões comerciais e industriais
Área construída:	15.074,46 m²
Área total:	35.339,25 m²
Registro:	Cartório de 1º Registro de Imóveis de Pato de Minas - MG sob a Matrícula nº 31.806, 125, 3.527 e 850
Valor justo em 2024	R$35.900
Valor justo em 2025	R$ 35.200

(ii) Galpões de Capinópolis

Denominação:	Galpão Capinópolis
Tipo:	Imóvel para renda
Endereço:	Rua 104, da cidade de Capinópolis - MG
Descrição:	Trata-se de galpões comerciais e industriais
Área construída:	15.966,71 m²
Área total	57.824,00 m²
Registro:	Cartório de 1º Registro de Imóveis de Capinópolis - MG sob a Matrícula nº 2.546 e 4.239
Valor justo em 2024	R$ 24.590
Valor justo em 2025	R$24.400

(iii) Galpão Pato Branco

Denominação:	Galpão Pato Branco
Tipo :	Imóvel para venda
Endereço:	Pato Branco - PR
Descrição:	Trata-se de um galpão comercial
Área construída:	45.454 m²
Área total:	R$ 45.454 m²
Registro:	Cartório de 2º Registro de Imóveis de Pato Branco -PR sob a Matrícula nº 20.623,27816 e 41721
Valor de aquisição:	R$ 10.000 (*)

(iv) Terreno Guapó

Denominação:	Terreno Guapó
Endereço:	na Fazenda Mata da Posse e Boa Vista do Ribeirão, localizado na BR-060, Km 30, S/N, Zona Rural do Município de Guapó, GO
Descrição:	Trata-se de uma gleba de terras
Área total:	21.782ha
Registro:	Cartório de Registro de Imóveis 1º Circunscrição de Guapó -GO sob a Matrícula nº 11.580
Valor de aquisição:	R$ 3.487 (*)

(*) Não foram avaliados no exercício por serem destinados à venda.

Mensuração pelo ajuste a valor justo

Em 31 de dezembro de 2025, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação (data-base 12/2025) elaborados pela empresa Horbia Partners Consultoria, datados de 02 de janeiro de 2026, formalmente aprovados pela administração em 22 de janeiro de 2026.

Em 31 de dezembro de 2024, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Horbia Partners Consultoria, datados de 14 de julho de 2025, formalmente aprovados pela administração.

O avaliador Horbia Partners Consultoria, sediada à Rua XV de Novembro nº 200, 20º andar, Centro, na cidade e Estado de São Paulo, está registrada no CREA-SP sob o nº 0722510 e no CAU-SP sob o nº 35750-2, contando com partners que possuem experiência profissional superior a 30 anos, no Brasil e no exterior.

O método de avaliação adotado foi o método evolutivo, descritos a seguir:

- O método evolutivo é utilizado para a determinação do valor patrimonial do imóvel por meio da apuração dos valores do terreno, obtidos pelo método comparativo direto de dados de mercado, e do custo de reposição depreciado das benfeitorias, sendo aplicado fator de comercialização para a determinação do valor de mercado.

7. Propriedades para investimentos

Em 24 de fevereiro de 2023, o Fundo adquiriu a Fazenda Ambrósio de 148,6312 ha de área de terreno oriunda da matrícula nº 35.647, e 113,0000 há de área de terreno oriundo da matrícula nº 11.739, registrado perante o Registro de imóveis de Paracatu, estado de Minas Gerais, pelo valor de R$ 2.947 (dois milhões, novecentos e quarenta e sete mil reais).

Em 14 de janeiro de 2022 o Fundo adquiriu: (i) uma área rural retificada de 1.489,36,49 has, identificada como "Fazenda Segredo", oriunda da matrícula nº 27.802 registrada perante o Serviço Registral de Imóveis da comarca de João Pinheiro, Estado de Minas Gerais, pelo valor atribuído R$ 3.500 (três milhões e quinhentos mil reais)l; e (ii) um imóvel rural identificada como gleba 03, com área desmembrada de 1.585,16,60 has e um quinhão de terras nº 04, com área dividida de 674,53,37 has, identificadas como "Fazenda Barra e Manga", oriunda das matrículas nº 44.604 e nº 37.797 registradas, perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca de João Pinheiro, Estado de Minas Gerais, tendo pago pela Fazenda "Barra e Manga o valor líquido e certo de R$ 6.500 e pela Fazenda Segredo, o valor líquido e certo de R$ 3.500, totalizando R$ 10.000.

Em 07 de fevereiro de 2022 o Fundo adquiriu um prédio e respectivo terreno situado na Avenida Itaoca nº 786, designado por lote nº 2 do PA 38.911, este que está registrado sob a matrícula nº 94.317, perante o Sexto Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R$ 8.000 sendo R$ 3.700 foi pago como sinal de pagamento e o restante R$ 4.300, será pago em 36 (trinta e seis) parcelas mensais de R$ 119, sendo que as parcelas serão reajustadas anualmente pelo IGPM (índice Geral de Preços do Mercado) com periodicidade de 12 meses.

Números das matrículas	**Área total matrícula (hectares) 31/12/2023**
13.772	207,0000
13.553	1.263,0000
17.121	217,0000
17.315	510,7000
18.588	583,2875
TOTAL	**2.780,988**

Unaí é um município do estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país, distante 590 km a noroeste da capital Estadual Belo Horizonte, e 165 km a sudeste da capital Federal Brasília DF, com uma área de 8.492 km.

Trata-se de uma área de terras, formada por várias fazendas (matrículas), utilizada atualmente para o plantio de soja, com 2.147,44 hectares. A propriedade conta com 2 pivôs e benfeitorias.

Em 29 de maio de 2025, o Fundo formalizou Proposta Vinculante para Aquisição de Imóvel em Procedimento de Alienação por Iniciativa Particular, referente ao imóvel objeto da Matrícula nº 11.029, Livro 2 – Registro Geral, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Patos de Minas/MG, originada do desdobro da Matrícula nº 42.203. O imóvel corresponde à casa situada na Rua Nair Amâncio, nº 50, Bairro Valparaíso, considerada a descrição constante da Av-1/11.029, bem como todas as acessões, benfeitorias e demais itens vinculados. A matrícula originária nº 42.203, Livro 2 D/E – Registro Geral, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Patos de Minas/MG, refere-se a lote destinado à construção, com área de 360,00 m². A alienação foi realizada por iniciativa particular, nos autos da Execução Fiscal nº 0002072-76.2007.4.01.3806, nos termos do art. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e da Cláusula 20 do Termo de Transação celebrado junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN. O preço teve como data-base 05 de setembro de 2024, correspondente à data de criação das contas de transação nº 10801786 e nº 10802217 junto à PGFN, sendo acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, ou outro índice que venha a substituí-la, acumulada mensalmente, calculados a partir do mês subsequente ao da consolidação até o mês anterior ao pagamento, acrescido de 1% relativamente ao mês em que o pagamento foi efetuado, conforme previsto na Cláusula 4ª, §1º, das Condições Gerais do Termo de Transação. Os DARFs utilizados para liquidação foram vinculados às respectivas contas de transação e disponibilizados pela proponente vendedora ao Fundo.

Movimentações ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Discriminação dos imóveis	Saldo contábil 31/12/2024	Aquisições	Ajuste a valor justo	Saldo contábil 31/12/2025
Terreno Av. Itaoca	11.300	-	(600)	10.700
Fazenda Barra e Manga	28.275	-	(3.075)	25.200
Fazenda Segredo	8.279	-	1.254	9.533
Fazendas Cachoeirinha e Pedras, Munícipio de Unaí - MG	76.240	-	(140)	76.100
Fazenda Ambrósio	5.170	-	(2.367)	2.803
Patos de Minas	0	13.623	3.317	16.940
Total	**129.264**	**13.623**	**(1.611)**	**141.276**

Movimentações ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Discriminação dos imóveis	Saldo contábil 31/12/2023	Aquisições	Ajuste a valor justo	Saldo contábil 31/12/2024
Terreno Av. Itaoca	11.500	-	(200)	11.300
Fazenda Barra e Manga	13.480	-	14.795	28.275
Fazenda Segredo	7.556	-	723	8.279
Fazendas Cachoeirinha e Pedras, Munícipio de Unaí - MG	75.000	-	1.240	76.240
Fazenda Ambrósio	2.972	-	2.198	5.170
Total	**110.508**	**-**	**18.756**	**129.264**

Avaliação a valor justo

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os imóveis foram avaliados pela avaliadora independente Horbia Partners Consultoria – está sediada à Rua XV de Novembro nº 200, 20º andar, Centro, na Cidade e Estado de São Paulo e está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2.

O objetivo do trabalho é determinar o valor de mercado livre para venda do imóvel localizado a aproximadamente 11 km da rodovia LMG 664, Fazenda Cachoeirinha e Fazenda Pedras, Município de Unaí, Estado de Minas Gerais, devidamente descrito no laudo que tem finalidade exclusivamente gerencial para informação ao solicitante.

O método de avaliação adotado foi o método comparativo direto de dados de mercado e método da renda, descritos a seguir:

O método comparativo direto de dados de mercado é uma abordagem utilizada no ramo imobiliário para determinar o valor de um imóvel com base em informações de propriedades semelhantes que foram recentemente vendidas ou estão sendo ofertadas na mesma região. Este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

O Método da renda direta identifica o valor de mercado do bem com base no seu potencial de renda, aplicando uma variação de taxa de rentabilidade (“yield”) direto.

			31 de dezembro de 2025			
Propriedades	**Área / há**	**Método**	**Período**	**Taxa de capitalização**	**Taxa de desconto**	**Valor justo**
Fazenda Segredo – Rodovia LMG 690	1.489,36	Método Comparativo / renda	73 meses	-	18,00%	9.533
Fazenda Barra e Manga – Rodovia LMG 690	2.258,94	Método comparativo / Renda	60 meses	-	18,00%	25.200
Bonsucesso, Município e Estado do Rio de Janeiro	4.876,76	Método da Renda	120 meses	15,00%	15,50%	10.700
Fazendas Cachoeirinha e Pedras , Município de Unaí, Estado de Minas Gerais	2.149,91	Método comparativo	120 meses	6,35%	9,50%	76.100
Fazenda Ambrósio	148,63	Método comparativo	-	-	-	2.803
Patos de Minas	3.831,77	Método comparativo	-	-	-	16.940
Total						**141.276**

			31 de dezembro de 2024			
Propriedades	**Área / há**	**Método**	**Período**	**Taxa de capitalização**	**Taxa de desconto**	**Valor justo**
Fazenda Segredo – Rodovia LMG 690	1.489,36	Método Comparativo / renda	73 meses	-	18,00%	8.279
Fazenda Barra e Manga – Rodovia LMG 690	2.258,94	Método comparativo / Renda	60 meses	-	18,00%	28.275
Bonsucesso, Município e Estado do Rio de Janeiro	4.876,76	Método da Renda	120 meses	15,00%	15,00%	11.300
Fazendas Cachoeirinha e Pedras , Município de Unaí, Estado de Minas Gerais	2.149,91	Método comparativo	120 meses	6,35%	9,50%	76.240
Fazenda Ambrósio	148,63	Custo de aquisição	—	-	-	5.170
Total						**129.264**

8. Obrigações por aquisição de imóveis

Conforme mencionado em notas explicativa nº 5, o Fundo adquiriu uma nova propriedade para investimentos a prazo, sendo que em 31 de dezembro de 2025, o saldo das obrigações a pagar é de R$ 5.300 (R$ 5.300 em 31 de dezembro de 2024), que será pago em 36 parcelas mensais de R$ 119, corrigida anualmente pelo IGPM (índice geral de preços do mercado), com periodicidade de 12 meses, ficando acordada que a primeira deveria ter sido paga no dia 04/05/2022. Até o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não efetuou o pagamento das parcelas, estando inadimplente com está obrigação.

9. Receita de arrendamento de imóveis rurais

As propriedades para investimento integrantes do patrimônio do Fundo, são fazendas cujas terras são objeto de contrato de arrendamento rural, pelo qual o arrendatário se obriga a pagar um valor fixo e anual, que poderá ser aditado para que o pagamento se dê em bases mensais.

Em 18 de setembro de 2020 foi celebrado o 1º aditivo do contrato de arrendamento mercantil de imóvel rural para fins de exploração agrícola, alternando a cláusula 1º e parágrafo único, que passou a vigorar com a seguinte redação: "- O arrendante é legítimo possuidor e proprietário dos imóveis denominado "Fazenda Cachoeirinha e Fazenda Pedras" com área total de 2.147,36 há (dois mil, cento e quarenta e sete hectares e trinta e eis ares) de terras, composta pelas matrículas nº 13.553, nº 13.772, nº 17.315, nº 17.121, nº 18.588 e 56.170, todas registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Unaí-MG, estando o referido imóvel localizado na Rodovia Unaí-Guarapuava, s/n, Km 50 – a direita mais 17 KM, Unaí-MG, CEP 38.610-000.

As partes declararam no ato que são conhecedoras dos contratos de compra e venda de imóveis nos quais ao arrendante adquiriu a propriedade do imóvel, reconhecendo ser a arrendante proprietária e possuidora do imóvel objeto deste contrato em que pese as matrículas não estarem registradas em seu nome junto ao cartório imobiliário competente porquanto aguarda os trâmites burocráticos para tanto."

O contrato de arrendamento entrou em vigor em 02 de maio de 2019 e terá vigência pelo prazo de 15 (quinze) anos, findando-se em 1º de maio de 2034, podendo, desde que haja anuência das partes contratantes, ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante aditamento formal ao presente contrato.

Em 8 de janeiro de 2021, foi celebrado o 2º aditivo ao contrato de arrendamento mercantil de imóvel rural para fins de exploração agrícola, onde as partes decidiram pela alteração do valor fixo da remuneração do contrato em R$ 3.850 fixo e anual, sendo este valor corrigido anualmente pela variação do índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de arrendamentos	5.271	2.800
	5.271	**2.800**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o valor de R$ 7.132 (R$ 2.800 em 31 de dezembro de 2024) a receber.

10. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do administrador e 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 e o 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, sem limitação, detalhados no seu regulamento:

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.

Risco de crédito – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, 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 estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverão estar conscientes de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 175, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

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

Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas 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 auferidos 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 dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos 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/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimento poderá 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, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(si) 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 comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio 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 poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor 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 tiverem sido registrados 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 os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em função da dispensa de registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 160/22, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, do distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

11. Patrimônio líquido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 66.009,980260 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 3.224,328691, resultando em um patrimônio líquido de R$ 212.838. (Em 31 de dezembro de 2024 – 47.645,544378 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 3.157,227161, resultando em um patrimônio líquido de R$ 151.031).

12. Emissão, subscrição, integralização e resgate

12.1 Emissão de cotas

Na emissão de cotas do Fundo é utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

O Fundo somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

12.2 Subscrição e integralização

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª Integralização de cotas, deverá ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da cota do dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Conforme ata da assembleia extraordinária de cotistas, realizada em 4 de janeiro de 2021, para aprovação, da 2ª emissão de cotas do Fundo (“cotas” e “2ª emissão”), a ser realizada, mediante oferta pública de distribuição com esforços restritos, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor e está automaticamente dispensada de registro na CVM. A oferta restrita, teve o volume de até R$ 50.000. e foi destinada a investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram integralizadas 18.173,20 cotas no montante total de R$ 60.687. (Em 31 de dezembro de 2024 - 191 cotas no montante total de R$ 456).

12.3 Resgate

Não há resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

13. Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos e 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 0,20% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 20, valor este que é atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2018, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

O valor mínimo mensal será majorado para R$ 25, a partir de 1º março de 2019.

A remuneração prevista acima é 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 ocorreu no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas.

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

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

Pela gestão dos ativos imobiliários da carteira do Fundo, o gestor é remunerado em R$ 20 ao mês, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de março de 2025, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Adicionalmente, pela gestão dos ativos financeiros líquidos da carteira, o gestor será remunerado pelo percentual fixo de 0,20% ao ano

As remunerações previstas nos parágrafos acima deverão ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas 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 a troca do Gestor.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram provisionadas despesas de taxa de administração e gestão no montante de R$ 565 (em 31 de dezembro de 2023 – R$ 481).

14. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva em 0,54% (em 31 de dezembro de 2024 - positivo em 32,78%).

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

15. Encargos debitados no Fundo

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

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Taxa de administração e gestão	(565)	(0,44%)	(481)	(0,43%)
Outros impostos e taxas	(406)	(0,32%)	-	0,000%
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(0,02%)	(20)	(0,02%)
Despesa de consultoria	(136)	(0,11%)	(52)	(0,05%)
Despesas de auditoria e custódia	(33)	(0,03%)	(28)	(0,03%)
Despesas com consultoria jurídica	(1.041)	(0,81%)	-	0,000%
Outras receitas (despesas) operacionais	120	0,093%	(4)	(0,00%)
	(2.081)	**(1,6%)**	**(585)**	**(0,53%)**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R$ 128.800 (em 31 de dezembro de 2024 - R$ 111.404).

16. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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 e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte;

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

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.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado 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 Nível2.

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 n° 516/11

No quadro a seguir apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	440	-	440
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	45.535	-	45.535
Propriedades para investimento	-	-	141.276	141.276
Ações de companhias fechadas			31.795	31.795
Total do ativo	**-**	**45.975**	**169.754**	**219.046**

No quadro a seguir apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	46	-	46
Propriedades para investimento	-	-	129.264	129.264
Ações de companhias fechadas			32.253	32.253
Total do ativo	**-**	**46**	**161.517**	**161.563**

18. Demandas judiciais

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

19. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas nos exercícios, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	316	259
Taxa de gestão	Sueste Capital Gestão de Recursos Ltda	Gestora	249	222

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	28	26
Taxa de gestão	Sueste Capital Gestão de Recursos Ltda	Gestora	21	20

20. Custodia de títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimentos são custodias pelo respectivo administrador do Fundo.

21. Distribuição de rendimentos

O administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do seu regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

Farão jus aos rendimentos descritos acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante.

O administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis-alvo e/ou outros ativos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Lucro líquido do exercício	1.120	37.283
Ajuste ao valor justo com (imóveis)	1.611	(18.756)
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	458	(16.253)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	25	-
Aluguéis a receber	(4.332)	(2.800)
Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	8	23
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93	**(1.110)**	**(503)**

Devido o Fundo não ter apurado lucro caixa, não efetuou distribuição de dividendos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

22. Divulgação de informações

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

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 n° 175/22 e o regulamento do Fundo.

23. Deliberações em assembleias

Em 17 de dezembro de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação da quarta emissão de até 45.000 cotas da classe única, todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R$ 1, perfazendo o montante total de R$ 45.000, as cotas serão objeto de oferta pública, a ser realizada na República Federativa do Brasil, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, alínea, da Resolução da CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, por se tratar de Fundo exclusivo, a oferta será destinada, de forma exclusiva, a investidores profissionais.

Em 10 de outubro de 2025, por meio do Fato relevante, o administrador informou estar aguardando a reemissão das demonstrações financeiras do Fundo para, então, submetê-la à análise e deliberação por seus cotistas.

Em 29 de maio de 2025, por meio da instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento, resolveu-se alterar o regulamento do Fundo para promover as alterações necessária à sua adaptação à Resolução da CVM n° 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, uniformizando-o ao novo padrão da administradora e atendendo às obrigações regulamentares obrigatórias e às legislações aplicáveis, inclusive, sem limitação, a constituição de uma classe única de cotas e a previsão da responsabilidade limitada dos cotistas ao valor das cotas por eles subscritas, passando o Fundo, portanto, a ser denominado "Agri 8 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada",, sem necessidade de aprovação prévia em sede de assembleia geral de cotistas, conforme autorizado pela mesma regulamentação.

24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

No exercício, a administradora não contratou serviços prestados pelos auditores independentes relacionados a este Fundo por ela administrado, 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, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

25. Eventos subsequentes

Após a data base em 31 de dezembro de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

* * *

Roger Vicente Lima	**Luiz Carlos Nimi**
Contador CRC- 1SP342522	Diretor Responsável