Demonstrações Financeiras

Classe A do VBI Uliving Multiclasse FII Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado VBI Uliving Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 30.871.660/0001-09
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

31 de dezembro de 2025 e 2024

Classe A do VBI Uliving Multiclasse FII - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Uliving Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 30.871.660/0001-09
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 5
Demonstração do resultado 6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7
Demonstração dos fluxos de caixa – método direto.....8
Notas explicativas às demonstrações financeiras 9

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Classe A do VBI Uliving Multiclasse FII - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Uliving Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada)
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administração")
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe A do VBI Uliving Multiclasse FII - Responsabilidade Limitada ("Classe") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe A do VBI Uliving Multiclasse FII - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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 a Classe, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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 apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

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 os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Classe.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos

Conforme apresentado na nota explicativa n° 6, a Classe possuía em 31 de dezembro de 2025 propriedades para investimentos no montante de R$ 561.581 mil, correspondente a 101,28% do patrimônio líquido da Classe, registradas pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pela Classe e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, as propriedades para investimentos foram consideradas um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimentos; (b) a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre a propriedade, fornecidos pela Administração da Classe e pelos avaliadores externos; (c) a análise das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (d) a análise de sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas na Nota Explicativa n° 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração a valor justo das propriedades para investimentos, que está consistente com a avaliação da Administradora da Classe, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora da Classe são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as 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 Investimentos 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 a Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Shape the future
with confidence

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração.

- 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 da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Shape the future
with confidence

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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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

São Paulo, 27 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240/O

Classe A do VBI Uliving Multiclasse FII - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Uliving Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 30.871.660/0001-09
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Ativo					
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	**4**	**95**	**0,02%**	13	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	**4**	**2.135**	**0,39%**	1.205	0,22%
Outros valores a receber		**-**	**0,00%**	1	0,00%
		2.230	**0,41%**	1.219	0,22%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	**6**	**417.035**	**75,21%**	411.511	76,57%
Ajuste de avaliação ao valor justo	**6**	**144.546**	**26,07%**	129.038	24,01%
		561.581	**101,28%**	540.549	100,58%
Total do ativo		**563.811**	**101,69%**	541.768	100,80%
Passivo					
Circulante					
Impostos e contribuições a recolher		**4.965**	**0,90%**	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	**16**	**1.503**	**0,27%**	1.497	0,28%
Auditoria e custódia		**121**	**0,02%**	116	0,02%
Provisões e contas a pagar		**2.753**	**0,50%**	2.750	0,51%
		9.342	**1,69%**	4.363	0,81%
Total do passivo		**9.342**	**1,69%**	4.363	0,81%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		**397.995**	**71,78%**	397.995	74,06%
Amortização de cotas		**(7.145)**	**(1,29%)**	-	0,00%
Distribuição de rendimentos a cotistas		**(2.985)**	**(0,54%)**	-	0,00%
Reserva de lucros		**166.604**	**30,05%**	139.410	25,94%
Total do patrimônio líquido	**10**	**554.469**	**100,00%**	537.405	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		**563.811**	**101,69%**	541.768	100,81%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe A do VBI Uliving Multiclasse FII - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Uliving Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 30.871.660/0001-09
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**8**	**54.316**	33.255
		54.316	33.255
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**6**	**15.508**	21.988
		15.508	21.988
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	**13**	**(4.816)**	(552)
Despesas de condomínio	**13**	**(26.271)**	(15.866)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**13**	**(19)**	(436)
		(31.106)	(16.854)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**38.718**	38.389
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**38.718**	38.389
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**4**	**471**	388
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**13**	**(108)**	(87)
		363	301
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	**13**	**(5. 167)**	(2.613)
Despesas de auditoria e custódia	**13**	**(121)**	(131)
Taxa de administração e gestão	**12, 13 e 16**	**(6.404)**	(6.246)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	**(40)**	(86)
Outras receitas (despesas) operacionais	**13**	**(155)**	(72)
		(11.887)	(9.148)
Lucro líquido do exercício		**27.194**	29.542
Quantidade de cotas em circulação		**390.775**	390.775
Lucro por cota - R$		**69,59**	75,60
Valor patrimonial da cota - R$		**1.418,90**	1.375,23

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe A do VBI Uliving Multiclasse FII - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Uliving Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 30.871.660/0001-09
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Reserva de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2023		378.238	-	109.868	488.106
Cotas de investimentos integralizadas	**10**	19.757	-	-	19.757
Resultado do exercício		-	-	29.542	29.542
Em 31 de dezembro de 2024	**10**	397.995	-	139.410	537.405
Amortização de cotas	**10**	**(7.145)**	**-**	**-**	**(7.145)**
Resultado do exercício		**-**	**-**	**27.194**	**27.194**
Distribuição de rendimentos	**11**	**-**	**(2.985)**	**-**	**(2.985)**
Em 31 de dezembro de 2025	**10**	**390.850**	**(2.985)**	**166.604**	**554.469**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe A do VBI Uliving Multiclasse FII - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Uliving Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 30.871.660/0001-09
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 2024
(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	**54.316**	33.255
Rendimentos de renda fixa	**471**	388
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	**(6.398)**	(6.127)
Pagamento de despesas de condomínio	**(26.271)**	(15.866)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**(19)**	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	**(116)**	(110)
Pagamento de tributos municipais e federais	**(57)**	(552)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	**(40)**	(86)
Pagamento de despesas de consultoria	**(5.167)**	(2.613)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	**(108)**	(87)
Pagamentos/recebimentos diversos	**(154)**	(74)
Caixa líquido das atividades operacionais	**16.459**	8.128
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Custos incorridos das propriedades em andamento e em construção	**(5.524)**	(34.816)
Pagamento por obrigações na aquisição de imóveis	**-**	(87)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(5.524)**	(34.904)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	**-**	19.757
Amortização de cotas	**(6.938)**	-
Rendimentos pagos	**(2.985)**	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(9.923)**	19.757
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.012**	(7.018)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**1.218**	8.236
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**2.230**	1.218

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Classe A do VBI Uliving Multiclasse FII - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado VBI Uliving Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 30.871.660/0001-09
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Classe A do Uliving Multiclasse FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado VBI Uliving Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo") a classe é regida pelo seu regulamento, pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. O Fundo foi originalmente constituído em 14 de junho de 2018 e realizou sua primeira integralização de cotas em 30 de novembro de 2018. Posteriormente, em 26 de novembro de 2025, foi formalizada a abertura da Classe A, consolidando sua estrutura multiclasses e passando o Fundo a operar sob a atual denominação Classe A do Uliving Multiclasse FII – Responsabilidade Limitada, em linha com o Regulamento e com as disposições da Resolução CVM nº 175/22.

A classe foi constituída como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de investimentos preponderantemente em ativos imobiliários, além de outros ativos permitidos, seja pela exploração dos imóveis, pela valorização patrimonial ou pela posterior alienação desses ativos, conforme previsto na regulamentação aplicável.

As cotas da 1ª emissão são destinadas exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista nas normas vigentes da CVM, em especial o artigo 11 da Instrução CVM 30/21.

A administração do Fundo é realizada pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") e a gestão de sua carteira compete à Pátria VBI Asset Management Ltda. ("Gestora").

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, tampouco do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A Classe 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.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regidos pela Instrução CVM nº 516/11 e pela Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora da Classe em 27 de março de 2026.

3. Principais práticas contábeis materiais

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pela Classe na gestão das obrigações de curto prazo.

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.

(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 pela Classe. 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, na seguinte categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio de 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
- Cotas de fundos de renda fixa: Os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

(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 pela Classe.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros 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 da renovação de juros.

III) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimentos ou destinado a venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

<u>Imóveis acabados</u>

As propriedades para investimento acabadas estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela administradora da Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

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

Passivos contingentes: 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 da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, 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 da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5. Apuração de resultado

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

3.6. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe 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 da Classe, estão descritas a seguir:

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

(II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 6.

3.7. Lucro ou prejuízo por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

	31/12/2025	% sobre PL	31/12/2024	% sobre PL
Depósitos a vista	**95**	**0,02%**	13	0,00%
Itaú Soberano RF	**2.135**	**0,39%**	1.205	0,22%
	2.230	**0,41%**	1.218	0,22%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001- 73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R$471 (R$388 em 2024), registrada na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

5. Instrumento financeiros derivativos

É vedado a Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe. A Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

6. Propriedade para investimento

i) Uliving Jardins

Em 5 de dezembro de 2018 a Classe efetuou a compra do imóvel localizado na Rua Capitão Ferreira Pinto, 247, Jardim Paulista, São Paulo/SP, pelo valor de R$8.000, pago à vista.

O imóvel possui 2.905,75 m² de área construída, incluindo áreas privadas, e estão divididas nas unidades abaixo relacionadas:

- Apartamento nº 101-C matrícula nº 23.514 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Apartamento nº 102-B matrícula nº 134.222 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 112-E matrícula nº 47.678 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 11-A matrícula nº 92.306 do 4º Registro de Imóveis e São Paulo/SP
- Apartamento nº 12-B matrícula nº 76.033 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 21-A matrícula nº 151 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 22-B matrícula nº 76.032 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 31-A matrícula nº 50.652 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 32-B matrícula nº 117.892 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 41-A matrícula nº 50.651 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 42-B matrícula nº 122.675 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 51-A matrícula nº 1.480 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 52-B matrícula nº 113.863 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 61-A matrícula nº 28.699 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 62, do tipo matrícula nº 110.974 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 72-B matrícula nº 69.510 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 81-A, matrícula nº 11.942 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP,
- Apartamento nº 82-B matrícula nº 1.395 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP

- Apartamento nº 91-D matrícula nº 53.262 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Apartamento nº 92-B matrícula nº 53.263 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Loja nº 2 ou nº 237 matrícula nº 64.842 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Loja nº 03 matrícula nº 43.907 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Loja nº 04, ou nº 251 matrícula nº 88.353 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Loja nº 05, ou nº 255 matrícula nº 88.354 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Loja nº 06, ou nº 94 matrícula nº 88.355 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Loja nº 07, ou nº 92 matrícula nº 88.356 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ii) Uliving Novo mundo

Em 28 de fevereiro de 2019 a Classe adquiriu 100% do imóvel pelo valor de R$29.777. Localizado na Praia do Flamengo, 20, Rio de Janeiro/RJ, o imóvel possui 15.045,28 m² de área construída, incluindo áreas privadas, composto por 12 andares.

iii) Uliving Paulista

Em 16 de setembro de 2019 a Classe adquiriu 100% do imóvel pelo valor de R$48.410. Localizado na rua Maestro Cardim 128, Bela Vista São Paulo/SP, o imóvel possui 9.512 m² de área construída, incluindo áreas privadas, composto por 18 andares.

iv) Uliving Santos

Em 26 de junho de 2020 a Classe adquiriu 100% do imóvel pelo valor de R$8.000. Localizado na Av. Conselheiro Nébias nº 368, Vila Mathias - Santos - SP., o imóvel possui 6.567 m² de área construída, incluindo áreas privadas, composto por 16 andares.

v) Uliving Pinheiros

Em 22 de julho de 2020 a Classe adquiriu 100% do imóvel pelo valor de R$26.500. Localizado na rua Sumidouro, nº 138, no 45º subdistrito - Pinheiros - SP, o imóvel possui 1.470 m² de área do terreno, incluindo áreas privadas, composto por 40 apartamentos.

vi) Uliving Campinas

Em 20 de abril de 2021 a Classe adquiriu 100% do imóvel pelo valor de R$7.740. Localizado na Avenida Albino José Barbosa de Oliveira, nº 1420, Barão de São Geraldo- Campinas-SP, o imóvel possui 3.150 m² de área do terreno, com 6.961 m² de área construída.

vii) Uliving Higienópolis

Em 29 de outubro de 2021 a Classe adquiriu 100% do imóvel pelo valor de R$15.158. Localizado na Rua Doutor Cesário Mota Junior, S/N Vila Buarque São Paulo/SP, o imóvel possui 1.164 m² de área do terreno.

viii) Uliving Porto Alegre

Em 20 de outubro de 2021 a Classe adquiriu 100% de três imóveis pelo valor de R$16.595 com as características abaixo:

- Antão de Farias- Localizado na rua Antão de Farias, nº 61, Bonfim - Porto Alegre-POA. O imóvel, possui 2.714 m² de área do terreno.
- Osvaldo Aranha e Tomaz Flores- Localizado na rua Osvaldo Aranha, nº 550, e na rua Tomaz Flores, nº 349 Bonfim - Porto Alegre -POA. Os imóveis, possuem 864 m² de área do terreno.

Segue a movimentação das propriedades para investimentos:

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos em 2025, estão descritas a seguir:

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2024	Custos Incorridos (*)	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2025
Uliving Jardins	32.964	**-**	**(361)**	**32.603**
Uliving Novo Mundo	110.873	**2.603**	**18.082**	**131.558**
Uliving Paulista	95.257	**276**	**3.713**	**99.246**
Uliving Santos	32.739	**152**	**1.105**	**33.996**
Uliving Pinheiros	68.794	**214**	**(3.799)**	**65.209**
Uliving Campinas	46.314	**168**	**1.173**	**47.655**
Uliving Higeinópolis	87.115	**1.634**	**(6.975)**	**81.774**
Uliving Porto alegre	66.493	**477**	**2.570**	**69.540**
	540.549	**5.524**	**15.508**	**561.581**

(*) Esses gastos referem-se aos custos com os gastos com manutenção dos imóveis concluídos que sejam devidamente capitalizáveis.

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos em 2024, estão descritas a seguir:

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2023	Custos Incorridos (*)	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2024
Uliving Jardins	36.506	31	(3.573)	32.964
Uliving Novo Mundo	106.836	2.105	1.932	110.873
Uliving Paulista	103.069	2.572	(10.384)	95.257
Uliving Santos	27.880	677	4.182	32.739
Uliving Pinheiros	66.588	532	1.674	68.794
Uliving Campinas	47.143	1.241	(2.070)	46.314
Uliving Higeinópolis	46.870	15.023	25.222	87.115
Uliving Porto alegre	46.538	14.950	5.005	66.493
	481.430	37.131	21.988	540.549

(*) Esses gastos referem-se aos custos incorridos de construção dos imóveis em construção e, os gastos com manutenção dos imóveis concluídos que sejam devidamente capitalizáveis. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo pagou R$34.903 e o restante está devidamente registrado no passivo de Curto prazo.

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

		2025			
Empreendimento	Método de avaliação	Taxa de ocupação	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Uliving Jardins	Fluxo de Caixa Projetado	85%	10 anos	9,50%	9,00%
Uliving Novo Mundo	Fluxo de Caixa Projetado	80%	10 anos	9,50%	9,00%
Uliving Paulista	Fluxo de Caixa Projetado	70%	10 anos	9,50%	9,00%
Uliving Pinheiros	Fluxo de Caixa Projetado	70%	10 anos	9,50%	9,00%
Uliving Santos	Fluxo de Caixa Projetado	60%	10 anos	9,50%	9,00%
Uliving Campinas	Fluxo de Caixa Projetado	50%	10 anos	9,50%	9,00%
Uliving Higienópolis	Fluxo de Caixa Projetado	70%	10 anos	9,50%	9,00%
Uliving Porto Alegre	Fluxo de Caixa Projetado	75%	10 anos	9,75%	9,25%

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

		2024			
Empreendimento	**Método de avaliação**	**Taxa de ocupação**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Uliving Jardins	Fluxo de Caixa Projetado	85%	10 anos	9,00%	8,50%
Uliving Novo Mundo	Fluxo de Caixa Projetado	80%	10 anos	9,00%	8,50%
Uliving Paulista	Fluxo de Caixa Projetado	70%	10 anos	9,00%	8,50%
Uliving Pinheiros	Fluxo de Caixa Projetado	70%	10 anos	9,00%	8,50%
Uliving Santos	Fluxo de Caixa Projetado	60%	10 anos	9,00%	8,50%
Uliving Campinas	Fluxo de Caixa Projetado	50%	10 anos	9,00%	8,50%
Uliving Higienópolis	Fluxo de Caixa Projetado	70%	10 anos	9,50%	9,00%
Uliving Porto Alegre	Fluxo de Caixa Projetado	75%	10 anos	9,25%	8,75%

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o valor de mercado correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, consultoria líder global em serviços imobiliários comerciais, datado de dezembro de 2025, formalmente aprovado pela Administração em dezembro de 2025.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pela Classe realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

As metodologias utilizadas nas avaliações dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão descritas abaixo:

Método da renda - Fluxo de Caixa Descontado: o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

7. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024, houve a liquidação integral das obrigações por aquisição de imóveis, na quantia de R$87 (saldo remanescente oriundo de obrigação gerada na compra do imóvel Uliving Higienópolis).

8. Receita de aluguéis

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 6 no valor de R$54.316 (R$33.255 em 2024). As unidades de locações dos empreendimentos são imóveis residenciais, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido por um indexador dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis da Classe é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos e abatimentos concedidos, que são acordados entre as partes.

9. Gerenciamento de risco

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

Os fatores de risco a seguir identificados representam os principais fatores de risco da Classe não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados da Classe.

Os principais riscos são:

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

Risco de crédito: Os cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos imóveis ou pelos adquirentes dos imóveis e/ou dos ativos imobiliários a título de compra e venda destes. Assim, por todo tempo em que os imóveis estiverem locados, a Classe estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos ativos imobiliários, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

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

Risco da Classe ser genérico: a Classe 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 da Classe. 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 da Classe: Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão da Classe, o administrador ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pela Classe na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% 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% das cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pela Classe, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20%.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 e pelo Projeto de Lei Complementar nº 108/2024, ainda em tramitação. A Reforma prevê a substituição gradual do ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por tributos de base ampla sobre o valor agregado, quais sejam: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados e Municípios; a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal; e o Imposto Seletivo (IS), com finalidade predominantemente regulatória e incidência sobre bens e serviços específicos. A implementação plena do novo sistema está prevista para 2033, com período de transição entre 2026 e 2032.

A Administração da Classe acompanha a evolução da regulamentação infraconstitucional e avalia continuamente seus potenciais efeitos, inclusive quanto ao tratamento tributário aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário. Eventuais impactos decorrentes da implementação da CBS, do IBS e do Imposto Seletivo serão reconhecidos e divulgados oportunamente, incluindo eventuais custos relacionados à implementação de sistemas e obrigações acessórias adicionais, quando se tornarem mensuráveis e efetivamente aplicáveis. Dessa forma, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não contemplam quaisquer efeitos relacionados à adoção futura desses tributos.

Risco de concentração da carteira da Classe: A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis e ativos imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, de modo que o resultado da Classe dependerá integralmente do sucesso da exploração dos imóveis e/ou da venda dos ativos imobiliários.

Risco da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo da Classe consiste na exploração, por locação de imóveis, dos ativos aprovados e/ou comercialização dos ativos imobiliários, e que a administração dos imóveis e dos ativos aprovados poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação a Classe para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pela Classe, serem objeto de livre acordo entre a Classe e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos,(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 24 aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas da Classe.

Riscos ambientais: Ainda que Imóveis e os ativos aprovados venha a situar-se em região urbana dotada 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, dos imóveis, 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, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

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

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

Riscos relativos à aquisição dos imóveis-alvo: Os imóveis-alvo que irão compor o patrimônio da Classe deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, quando da lavratura da pertinente escritura pública de venda e compra ou outro eventual documento legal resultando na aquisição definitiva dos imóveis-alvo, observada a possibilidade de aquisição de imóveis-alvo 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, enquanto não lavrada a pertinente escritura pública de venda e compra ou outro eventual documento legal resultando na aquisição definitiva dos imóveis-alvo com o seu pertinente registro em nome da Classe, existe a possibilidade de estes imóveis-alvo 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-alvo para a Classe. Adicionalmente, a despeito das diligências legais conduzidas, ou até mesmo por decisão estratégia, a Classe poderá adquirir imóveis-alvo onde existam credores dos antigos proprietários que poderão buscar a satisfação de tais dívidas, e caso estes proprietários anteriores não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, os imóveis-alvo poderão ser onerados ou até mesmo sua aquisição pela Classe questionada, o que pode acarretar despesas financeiras da Classe para a manutenção da propriedade de tais imóveis-alvo ou até mesmo a perda da propriedade de tais imóveis-alvo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis-alvo: Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Imóveis-alvo, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis-alvo. 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, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Classe e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido da Classe está dividido por 390.775 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor unitário é de R$1.418,90 cada uma (390.775 cotas, totalmente integralizadas pelo montante de R$1.375,23 cada uma em 2024).

O patrimônio líquido da Classe é representado por uma única classe de cota.

Emissão, subscrição e integralização de cotas

O patrimônio inicial estimado da Classe era de até R$300.000, dividido em 300.000 cotas de classe única.
Posteriormente, conforme deliberado em ata, em outubro de 2022, houve o aumento do patrimônio inicial estimado para até R$400.000, passando o total de cotas para até 400.000 cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento.

Todas as cotas emitidas pela Classe garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Valor de emissão das cotas

O valor unitário inicial de emissão das cotas, na data da 1ª Integralização de cotas, foi de R$1 (um mil reais).

Valor mínimo de subscrição

O valor mínimo de subscrição de cotas no período de distribuição é de R$1.000.

Integralização

As cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, a prazo ou à vista.

Conforme boletim de subscrição da primeira emissão de cotas, em classe e série única, nominativas e escriturais, com valor unitário de R$1 (um mil reais), perfez o montante de R$10.000, sendo emitidas 10.000 cotas da Classe. Após a primeira integralização, as novas integralizações, serão feitas com o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor na conta da Classe.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve integralização de cotas. (em 31 de dezembro de 2024 foram integralizadas 15.148 novas cotas perfazendo um montante de R$ 19.757).

Resgates

Não haverá resgate de cotas, senão pela liquidação antecipada da Classe.

Amortização de cotas

Conforme definido no regulamento da Classe, a assembleia geral de cotista poderá deliberar distribuições e ou amortizações de cotas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve amortização de cotas no valor de R$7.145 (não houve amortização de cotas em 2024).

11. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, a Classe deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O percentual mínimo a que se refere à distribuição de rendimentos será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente, poderão não atingir o referido o mínimo estabelecido.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	**27.194**	29.542
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**(15.508)**	(21.988)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	**4.773**	575
Lucro/prejuízo base caixa - art. 10, p.u. da Lei 8.668/93 (Ofício 01/2014)	**16.459**	8.129
Rendimentos retidos no exercício	**(13.474)**	(8.129)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**(13.474)**	(8.129)
Rendimentos apropriados	**2.985**	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**2.985**	**-**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	**18,14%**	**-**

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe distribuiu parcialmente os dividendos (em 2024 a Classe não distribuiu dividendos), pois quando a Classe iniciou, ele auferiu prejuízo até 2021 e conseguiu se equalizar no ano de 2023, e foi utilizado parte do lucro auferido nesses anos para suprir os prejuízos obtidos nos anos anteriores. Essas retenções serão endereçados para aprovação em próxima Assembleia Geral de Cotistas.

12. Taxas de administração e performance

Pelos serviços prestados de gestão, custódia e escrituração de cotas, a administradora faz jus a uma taxa de administração equivalente a 1,65% ao sobre a totalidade do capital integralizado pelos cotistas, ressalvados os dispositivos regulatórios vigentes. A taxa de administração mínima corresponde a R$15, observado que referido valor é atualizado anualmente, a partir da data da primeira integralização, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido no resultado da Classe um montante de R$6.404 (R$6.246 em 2024) a título de taxa de administração, calculada com base no patrimônio líquido diário da Classe no exercício.

Além da remuneração disposto no contrato de gestão, o gestor faz jus a uma taxa de performance, calculada e provisionada por dia útil, equivalente a 15% de toda e qualquer distribuição realizada pela Classe aos cotistas, que exceder a taxa interna de retorno do investimento dos cotistas, desde que esta última taxa seja igual ou maior que 13% ao ano, porém inferior a 20% ao ano ou 18,75% ao ano de toda e qualquer distribuição realizada pela Classe aos cotistas, que exceder a taxa interna de retorno do investimento dos cotistas, desde que esta última taxa seja igual ou maior que 20% ao ano observado o regulamento da Classe. Caso a taxa interna de retorno dos cotistas da Classe seja inferior a 13% ao ano não será devida qualquer taxa de performance ao gestor.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não ocorreu despesa de performance.

13. Encargos da Classe

Os encargos debitados a Classe e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são:

	31/12/2025		31/12/2024	
Encargos debitados a Classe	**Valores**	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesas de auditoria e custódia	**(121)**	**0,02%**	(131)	0,03%
Despesas de condomínio	**(26.271)**	**4,66%**	(15.866)	3,13%
Despesa com manutenção dos imóveis	**(19)**	**0,00%**	(436)	0,09%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	**(108)**	**0,02%**	(87)	0,02%
Despesas de tributos municipais e federais	**(4.816)**	**0,89%**	(552)	0,11%
Taxa de administração e gestão	**(6.404)**	**1,18%**	(6.246)	1,23%
Taxa de fiscalização da CVM	**(40)**	**0,01%**	(86)	0,02%
Despesa de consultoria	**(5.167)**	**0,92%**	(2.613)	0,52%
Outras receitas (despesas) operacionais	**(155)**	**0,03%**	(72)	0,01%
	(43.101)	**7,94%**	(26.089)	5,14%

Patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é de R$543.030 (R$507.096 em 2024).

14. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas da Classe (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi positiva em de 5,00% (em 2024 foi positiva em de 1,92%).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

15. Tributação

Da carteira da Classe

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras das Classes de investimento imobiliário são isentos de Imposto de Renda (IR) e Imposto sobre Operação Financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira da Classe a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras da Classe é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos da Classe.

Dos cotistas da Classe
Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

Isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas da Classe, desde que a Classe tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.

Imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

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 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

16. Partes relacionadas

Conforme Instrução CPC 05, foram realizadas transações entre a Classe e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado abaixo:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	**597**	589
Taxa de gestão	Pátria VBI Asset Management Ltda.	Gestora	**5.807**	5.657

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	**52**	50
Taxa de gestão	Pátria VBI Asset Management Ltda.	Gestora	**1.451**	1.447

17. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 46 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 da Classe 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	**-**	**2.135**	**-**	**2.135**
Propriedades para investimento	**-**	**-**	**561.581**	**561.581**
Total do ativo	**-**	**2.135**	**561.581**	**563.716**

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

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.205	-	1.205
Propriedades para investimento	-	-	540.549	540.549
Total do ativo	-	1.205	540.549	541.754

18. Alterações estatutárias

Em 13 de março de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, foi aprovado o não pagamento da distribuição de 95% dos rendimentos auferidos pela Classe durante o primeiro e segundo semestre de 2024, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015, de 18 de março de 2015.

Em 03 de abril de 2025, por meio da assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras da Classe referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 04 de junho de 2025, por meio da Instrumento Particular de Deliberação de Alteração do Regulamento, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

a) adaptar o regulamento da Classe ao que dispõe a parte geral e o anexo normativo III, da Resolução CVM 175 regido pelo novo regulamento e seu Anexo I; e
b) aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da classe, conforme previsto na Resolução CVM 175, de modo a alterar a denominação da Classe para “Classe A do VBI Uliving Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”

Em 27 de junho de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, foi aprovado, o reembolso das despesas incorridas pela Pátria VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A., enquanto era gestora da Classe, no montante de R$6, referente às despesas pagas para prospecção, due dilligence e desenvolvimento imobiliário dos empreendimentos.

Em 13 de agosto de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, foi aprovado o não pagamento da distribuição de 95% dos rendimentos auferidos pela Classe durante o primeiro semestre de 2025, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015, de 18 de março de 2015.

Em 13 de outubro de 2025, por meio da assembleia geral e especial extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

a) a autorização aos prestadores de serviço essenciais da Classe para tomar as medidas necessárias para a constituição de uma nova classe de cotas da Classe, que passará a ter duas classes, sendo que a atual classe única, sem alterações de suas características, passará a ser denominada “Classe A”, mantendo a inscrição atual da Classe no CNPJ (CNPJ_n.° 30.871.660/0001-09) para a nova “Classe A” (“Classe A”), e a nova classe criada será denominada "Classe B", que contará com nova inscrição no CNPJ (“Classe B”), assim como a Classe que também contará com nova inscrição no CNPJ, com regras a serem estabelecidas em uma nova versão do regulamento e de seus respectivos anexos descritivos, que deverão ser aprovadas em nova assembleia geral e especial de cotistas; e

b) o reconhecimento de que a Classe, em sua estrutura atual, em observância de sua política de investimentos, celebrou, em 16 de agosto de 2025, um contrato de compra e venda de participações societárias no qual foi previsto que a aquisição das referidas participações societárias seria realizada por nova classe de cotas da Classe, de forma que a Classe B, assim que devidamente constituída com as características que vierem a lhe ser atribuídas no novo regulamento, passará, para todos os fins e efeitos, a ser considerada a compradora das referidas participações societárias.

Em 26 de novembro de 2025, por meio da assembleia especial extraordinária de cotistas, foi aprovado a alteração da parte geral do regulamento e do anexo descritivo da Classe A.

19. Demandas judiciais

A Classe vem respondendo a processos na esfera cível que baseado na opinião da administração e seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda desse processo, foi avaliada como possível, perfazendo a quantia de R$119 (R$119 em 2024). Não houve registro de demandas judiciais com probabilidade provável, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração da Classe no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

19.1 Contingência Tributária – IPTU Uliving Rio

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui demanda judicial de natureza tributária relacionada ao IPTU do empreendimento Uliving Rio – Praia do Flamengo, classificada com probabilidade de perda provável, com contingência atualizada estimada em R$ 4.759 (em 31 de dezembro de 2024, a demanda era classificada com probabilidade de perda possível).

20. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

21. Outros serviços prestados

Informamos que a Classe, não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes relacionados a Classe 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, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. A Classe foi adaptado a Resolução CVM nº 175/22 em 04 de junho de 2025.

23. Eventos subsequentes

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

24. Diretor e contador

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