SÃO BENEDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 57.640.413/0001-58

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	3
Balanço Patrimonial	7
Demonstração do Resultado do Exercício/Período	8
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	9
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto	10
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	11

BGM AUDITORES INDEPENDENTES
Rua Luigi Galvani, 42 – 3º. Andar
Conjunto 35 – Cidade Monções
São Paulo – CEP:.04575-020 - SP

Central: Tel.: (11) 94511-1709
Internet: www.bgmauditores.com.br

Relatório do Auditor Independente Sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
SÃO BENEDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SÃO BENEDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE 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 em 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SÃO BENEDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, 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 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 ("CFC"), 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 período 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 o 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.

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 do Fundo.

Existência e Mensuração sobre a Cessão de Direitos sobre Unidades Imobiliárias

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía cessão de direitos sobre unidades imobiliárias no montante de R$ 26.720 mil, que representavam 104,73% do seu patrimônio líquido. A existência e a mensuração desses ativos foram consideradas o principal assunto de auditoria pela sua materialidade em relação ao patrimônio líquido do Fundo

Como Nossa Auditoria Conduziu o Assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a leitura dos contratos de gerenciamento de vendas e de carteira de recebíveis com a incorporadora, o entendimento e recálculo dos prêmios de aquisição, o entendimento sobre as garantias existentes e a avaliação do valor realizável líquido dos imóveis objetos da cessão de direitos, através da revisão do laudo de avaliação preparado por avaliadores externos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e mensuração da cessão de direitos sobre unidades imobiliárias, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros Assuntos - Auditoria de Primeiro Ano

Conforme descrito na nota explicativa n° 01, o Fundo iniciou suas atividades em 22 de outubro de 2024, sendo dispensado auditoria das demonstrações financeiras devido ao período inferior a 90 dias. Nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 considerou todo o período desde o início das atividades do Fundo.

Responsabilidades da Administração pelas Demonstrações Financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários 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 do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do Regulamento do Fundo. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras

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

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

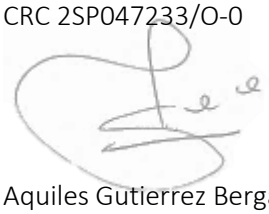
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar 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 uma 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 uma 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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, 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, 30 de março de 2026.

BGM Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2SP047233/O-0



Aquiles Gutierrez Bergamini
Contador CRC 1SP156763/0-0

SÃO BENEDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 57.640.413/0001-58
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922.001/09

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Quantidade	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante		**28.774**	**111,64**	**70.982**	**101,34**
Caixas e equivalentes de caixa (Nota 4)		**5**	**0,02**	**-**	**-**
Disponibilidades		5	0,02	-	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 5.a)		**2.045**	**7,93**	**982**	**1,40**
ID RF LP FIC FI	3	2.040	7,91	982	1,40
FIRF ID Soberano	1.514	5	0,02	-	-
Imóveis (Nota 6.a)		**26.720**	**103,67**	**70.000**	**99,94**
Cessão de direitos sobre unidades imobiliárias		26.720	103,67	70.000	99,94
Outros valores		**4**	**0,02**	**-**	**-**
Despesa antecipada		4	0,02	-	-
Total do ativo		**28.774**	**111,64**	**70.982**	**101,34**
Passivo					
Passivo circulante		**3.000**	**11,64**	**939**	**1,34**
Encargos a pagar		**3.000**	**11,64**	**939**	**1,34**
Adiantamento de clientes (Nota 6)		2.500	10,15	-	-
Obrigações por aquisição (Nota 6.b)		350	1,36	920	1,31
Valores recebidos a identificar		117	0,45	-	-
Taxa de administração		26	0,10	13	0,02
Taxa de gestão		7	0,03	6	0,01
Total do passivo		**3.000**	**11,64**	**939**	**1,34**
Patrimônio líquido		**25.774**	**100,00**	**70.043**	**100,00**
Cotas integralizadas		25.473	98,83	70.000	99,94
Distribuição de resultados		(13.511)	(52,42)	(1.348)	(1,92)
Lucros acumulados		13.812	53,59	1.391	1,99
Total do passivo e patrimônio líquido		**28.774**	**111,64**	**70.982**	**101,34**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO BENEDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 57.640.413/0001-58
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922.001/09

Demonstração do Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício/período	31/12/2025	De 22/10/2024 a 31/12/2024
Resultado de natureza imobiliária (Nota 6)	**12.397**	**1.375**
Resultado com prêmio de aquisição (Nota 6.a)	12.163	1.348
Reembolso de despesas - Repasse	234	27
Resultado de natureza não imobiliária (Nota 5.a)	**263**	**53**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	263	53
Demais despesas (Nota 13.b)	**(239)**	**(37)**
Taxa de administração (Nota 13.a)	(78)	(13)
Taxa de gestão (Nota 13.a)	(78)	(13)
Despesa do sistema financeiro	(27)	(11)
Despesa com auditoria	(14)	-
Taxa de fiscalização CVM	(9)	-
Taxa de consultoria (Nota 13.a)	(6)	-
Outras despesas	(27)	-
Resultado líquido do exercício/período pertencente aos detentores de cotas classificadas no patrimônio líquido	**12.421**	**1.391**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

SÃO BENEDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 57.640.413/0001-58
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922.001/09

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 22 de outubro de 2024	**-**	**-**	**-**	**-**
Emissão de cotas (Nota 10.a)	70.000	-	-	70.000
Distribuição de resultado (Nota 11)	-	(1.348)	-	(1.348)
Resultado líquido do período	-	-	1.391	1.391
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**70.000**	**(1.348)**	**1.391**	**70.043**
Amortização de cotas (Nota 10.a)	(44.527)	-	-	(44.527)
Distribuição de resultado (Nota 11)	-	(12.163)	-	(12.163)
Resultado líquido do exercício	-	-	12.421	12.421
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**25.473**	**(13.511)**	**13.812**	**25.774**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SÃO BENEDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 57.640.413/0001-58
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922.001/09

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	De 22/10/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Taxa de administração	(65)	-
Taxa de gestão	(77)	(7)
Despesas do sistema financeiro	(27)	(11)
Taxa de consultoria	(6)	-
Taxa de fiscalização CVM	(13)	-
Demais recebimentos/pagamentos	2.699	-
Reembolso de despesas - Repasse	111	27
Renda com cota de fundo de renda fixa	263	53
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**2.885**	**62**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Resultado com prêmio de aquisição	12.163	1.348
Cessões de direitos realizadas	42.710	-
(-) Aquisição de Cessão de direitos sobre unidades imobiliárias	-	(69.080)
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	**54.873**	**(67.732)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	-	70.000
(-) Amortização de cotas	(44.527)	-
(-) Distribuição de resultado	(12.163)	(1.348)
(=) Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**(56.690)**	**68.652**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.068**	**982**
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício/período	982	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício/período	2.050	982
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.068**	**982**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Resultado do exercício/período	**12.421**	**1.391**
Resultado de natureza imobiliária	(12.163)	(1.348)
Redução (aumento) de outros ativos	(4)	-
(Redução) aumento de outros passivos	2.631	19
Caixa líquido das atividades operacionais	**2.885**	**62**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. Contexto operacional

O **São Benedito Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), foi constituído em 02 de outubro de 2024 sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração determinado, encerrando-se em 31 de julho de 2029, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas, e iniciou suas atividades em 22 de outubro de 2024.

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

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação preponderantemente na aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, em especial, imóveis residenciais construídos ou em construção e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis imobiliários; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) letras imobiliárias garantidas ("ativos alvo").

O Fundo é destinado a investidores exclusivamente qualificados, definidos como tal pela Resolução CVM nº 30/2021.

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. 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 foram aprovadas pela administração do Fundo em 30 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao 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. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimento.

e) Títulos e valores mobiliários

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

O Fundo classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas no resultado na rubrica em “Reconhecimento de ganhos”.

ii. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cessão de direitos sobre unidades imobiliárias

Imóveis destinados à venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à 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 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.

Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

f) Dividendos e juros sobre capital próprio

Todos os resultados auferidos pelo Fundo, tais como dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo serão incorporados ao seu patrimônio líquido, com exceção daqueles que venham a ser distribuídos ao cotista sob a forma de amortização.

g) Obrigações por aquisições de imóveis

As obrigações por aquisições de imóveis são atualizadas pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pelas taxas contratuais.

h) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

i) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui saldo em caixa equivalentes de caixa no valor de R$ 5, e está representado por depósitos bancários a vista.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

	31/12/2025		
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos	**1.517**	**2.045**	
Renda fixa			
ID RF LP FIC FI **(a)**	3	2.040	Sem vencimento
FIRF ID Soberano **(b)**	1.514	5	Sem vencimento

	31/12/2024		
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos	**831**	**982**	
Renda fixa			
ID RF LP FIC FI **(a)**	831	982	Sem vencimento

a) O **ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo, CNPJ: 50.269.714/0001-78**, administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., CNPJ da administradora: 16.695.922/0001-09, foi constituído sob a

forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 1º de julho de 2023 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, inclusive cotas de fundos de investimento, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de julho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de outubro de 2025, sem modificação de opinião.

b) O **ID Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Simples Longo Prazo CNPJ: 50.191.107/0001-32**, administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob forma de condominio de natureza especial aberto e com prazo de duração indeterminado. Tem como objetivo proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro, observando os parâmetros definidos em sua política de investimento. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de maio de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 27 de agosto de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo auferiu receitas com cotas de fundos de investimento no montante de R$ 263 (R$ 53 no período de 22 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024), registradas na rubrica de "Resultado de natureza não imobiliária – Resultado com cotas de fundos de renda fixa".

6. Cessão de direitos sobre unidades imobiliárias

a) Imóveis destinados à venda

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os direitos imobiliários adquiridos correspondem aos seguintes imóveis:

Empreendimento	Unidade	Data aquisição	Valor em 31/12/2024	Valor em 31/12/2025
Baalbek	601	25/10/2024	1.888	-
Baalbek	901	25/10/2024	1.888	-
Baalbek	1.401	25/10/2024	1.888	-
Baalbek	1.501	25/10/2024	1.888	-
Baalbek	1.701	25/10/2024	1.888	-
Baalbek	603	25/10/2024	1.883	-
Baalbek	703	25/10/2024	1.883	-
Baalbek	803	25/10/2024	1.883	-
Baalbek	903	25/10/2024	1.883	-
Baalbek	1.403	25/10/2024	1.883	-
Baalbek	1.803	25/10/2024	1.883	-
Baalbek	502	25/10/2024	1.734	-
Baalbek	602	25/10/2024	1.734	-
Baalbek	1.002	25/10/2024	1.734	-
Baalbek	1.302	25/10/2024	1.734	-

Baalbek	1.502	25/10/2024	1.734	-
Baalbek	1.602	25/10/2024	1.734	-
Baalbek	2.302	25/10/2024	1.734	-
Baalbek	2.602	25/10/2024	1.734	-
Baalbek	2.702	25/10/2024	1.734	-
Baalbek	2.902	25/10/2024	1.734	-
Baalbek	3.302	25/10/2024	1.734	-
Baalbek	3.702	25/10/2024	1.734	-
Baalbek	3.902	25/10/2024	1.734	-
My Beira Rio	101	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	104	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	105	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	105	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	108	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	201	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	205	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	208	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	305	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	305	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	308	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	405	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	605	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	805	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	1.305	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	1.605	25/10/2024	386	386
My Beira Rio	102	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	103	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	106	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	106	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	107	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	107	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	202	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	203	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	306	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	306	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	307	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	307	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	406	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	406	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	407	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	407	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	606	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	706	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	806	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	807	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	902	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	906	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	907	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.003	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.007	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.102	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.103	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.106	25/10/2024	321	321

My Beira Rio	1.107	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.202	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.206	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.207	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.302	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.303	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.306	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.307	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.402	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.403	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.403	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.406	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.407	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.502	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.502	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.506	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.507	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.602	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.603	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.606	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.607	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.702	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.706	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.706	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.707	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.802	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.806	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.807	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.902	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.906	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	1.907	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	2.002	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	2.003	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	2.006	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	2.007	25/10/2024	321	321
My Beira Rio	2.007	25/10/2024	321	321
Total			**70.000**	**26.720**

Condominio Baalbek

Em 22 de outubro de 2024 foi celebrado o instrumento particular de cessão de direitos sobre unidades condominiais e outras avenças de 24 unidades autônomas a serem construídas do Condomínio Baalbek em Cuiabá. O preço total, certo e ajustado para a cessão dos direitos aquisitivos é de R$ 43.280.

Adicionalmente o Fundo assinou o instrumento particular de gerenciamento de vendas e de carteira de recebíveis e outras avenças com a SB construção e incorporação 02 Ltda, responsável pela incorporação do empreendimento denominado Condomínio Baalbek, em construção no local, tendo registrado o memorial de incorporação em 12 de abril de 2022 sob matrícula n.º 34.243.

O Empreendimento é composto por 01 torre com 50 pavimentos (Subsolo, térreo, sobressolo 1, sobressolo 2, sobressolo 3, Pavimento Lazer, 1º ao 42º Pavimentos Tipo, Cobertura Inferior, Cobertura Superior, Casa de Máquinas, Barrilete e Caixa D´Água), possuindo 134 unidades autônomas, sendo destes 123 apartamentos e 11 vagas de garagem, e, ainda, 287 vagas de garagem, sendo 256 vagas de garagem vinculadas e 31 vagas de garagem de uso comum, com área total de 50.165,4500 m2.

As obras do Empreendimento deverão ser concluídas e o seu Habite-se total expedido até 31 de julho de 2027.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve a recompra pela incorporadora das 24 unidades do Condomínio Baalbek em Cuiabá, pelo valor de R$ 42.711, havendo a respectiva amortização de cotas conforme definido no aditamento ao contrato de gerenciamento.

Condominio My Beira Rio

Em 22 de outubro de 2024 foi celebrado o instrumento particular de cessão de direitos sobre unidades condominiais e outras avenças de 80 unidades autônomas a serem construídas do Condomínio Baalbek em Cuiabá. O preço total, certo e ajustado para a cessão dos direitos aquisitivos é de R$ 26.720.

Adicionalmente o Fundo assinou o instrumento particular de gerenciamento de vendas e de carteira de recebíveis e outras avenças com a SM Empreendimentos Ltda, responsável pela incorporação do empreendimento denominado Condomínio My Beira Rio, em construção no local, tendo registrado o memorial de incorporação em 12 de abril de 2022 sob matrícula n.º 105.790.

O Empreendimento será composto pelo “Setor Comercial” e pelo “Setor Residencial”, contendo 03 torres, designadas como Torre A, Torre B e Torre C, bem como 05 pavilhões garagem, cuja composição é a seguinte: (a) Setor Comercial, situado no Térreo, será composto: por 07 unidades autônomas (salas comerciais) numeradas de 1 a 7, bem como pelas áreas de uso comum de uso exclusivo dos condôminos deste setor; (b) Setor Residencial será composto: no térreo, pelas áreas privativas com 49 vagas de garagens autônomas descobertas e pelas áreas de uso comum de uso exclusivo dos condôminos deste setor, sendo projeção da Torre A, Projeção da Torre B, Projeção da Torre C; pelos pavilhões de garagem; pela Torre A; pela Torre B; e pela Torre C.

As obras do Empreendimento deverão ser concluídas e o seu Habite-se total expedido até 31 de maio de 2026. Decorrido o prazo para venda sem que todas as Unidades Autônomas do Fundo tenham sido alienadas a terceiros e integralmente quitadas, a incorporadora obriga-se a adquirir do Fundo, a totalidade das unidades remanescentes pelo valor de compra. O valor de compra a ser pago pela incorporadora será o saldo do valor de aquisição do Fundo, subtraído eventual valor de distrato que ainda não tenha sido objeto de reembolso, reajustado mensalmente pelo CDI, acrescido de 4,25% (quatro vírgula vinte e cinco por cento) ao ano *pro rata temporis*, desde a data da primeira integralização de cotas do Fundo ou da última data de distribuição, conforme o caso, até a data da obrigação de

compra.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuí provisão, a título de adiantamento a clientes, no montante de R$ 2.500, (sem saldo no período de 22 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apropriou receita, a título de prêmio, no montante de R$ 12.163, (R$ 1.348 no período de 22 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024). O Prêmio Mensal é calculado conforme disposições do contrato de gerenciamento e equivale ao CDI mais 4,25% calculado sobre o somatório do valor mínimo de venda de todas as Unidades Autônomas em estoque acrescido do saldo das unidades alienadas na data de cálculo e são pagos mensalmente conforme cronograma de pagamento acordado no referido contrato.

Movimentação das unidades imobiliárias

Em 31 de dezembro de 2025

Empreendimento	Valor em 31/12/2024	Obrigações por aquisição	Aquisição	Venda	Resultado na venda	Valor em 31/12/2025
Baalbek	**43.280**	(569)	-	(42.711)	-	**-**
My Beira Rio	**26.720**	-	-	-	-	**26.720**

Em 31 de dezembro de 2024

Empreendimento	Valor em 22/11/2024	Obrigações por aquisição	Aquisição	Venda	Resultado na venda	Valor em 31/12/2024
Baalbek	**-**	-	43.280	-	-	**43.280**
My Beira Rio	**-**	-	26.720	-	-	**26.720**

b) Obrigações por aquisição

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuí valor a pagar no montante de R$ 350, (R$ 920 no período de 22 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024), referente a aquisição de unidade imobiliárias.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

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 arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos 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 deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, 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 qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de apresentação de prospecto.

Risco do Fundo ser genérico: O Fundo não possui um ativo imobiliário 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% 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 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%. 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%.

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 ativos imobiliários e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que 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 aquisição ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre arrendados ou alienados.

Risco da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por 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 do 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.

Riscos ambientais: Por se tratar de investimentos em bens imóveis localizados em áreas rurais, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenização e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias que poderão afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

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 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 imóveis rurais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão estar gravados com ônus reais. 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 propriedades 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.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não irá contratar operações com derivativos, inclusive para fins de proteção patrimonial.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 22 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por uma única Classe de cotas, constituída sob o regime fechado, que atribui a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está representado por 700.000,00 (700.000,00 – 2024) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 36,820458 (R$ 100,060047 – 2024), totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R$ 25.774 (R$ 70.043 – 2024).

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

Exercício/período	Valor da cota	Cota teórica	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31/12/2025	36,820458	108,719628	8,65%	68.161

De 22/10/2024 (¹) a 31/12/2024	100,060047	101,994612	1,99%	61.528

(¹) Data do início da subclasse de cotas.

O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das amortizações e distribuições do período.

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

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

O fundo iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 20.000, correspondente a 200.000 cotas com valor unitário de emissão de R$100,00 (cem reais).

As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas em regulamento, no ato do administrador ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160, conforme aplicável.

Após a primeira emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de cotistas, sem limitação de valor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de novas cotas (no período de 22 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, houve a emissão de 700.000,00 cotas no valor de R$ 70.000).

b) Amortizações e resgates de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total do Fundo.

Caso o Fundo efetue amortização de capital, o administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo certo que, nesta hipótese, a entrega dos eventuais ativos aos cotistas será realizada fora do ambiente da B3.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve amortização de cotas no valor de R$ 44.527 (no período de 22 de outubro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortizações de cotas).

c) Negociação de cotas

As cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, por meio da instituição escrituradora e/ou por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"); e (ii) para negociação no mercado secundário por meio da Classes21 – Modulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. O administrador fica, nos termos do anexo do regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado de instituições autorizadas pela CVM.

12. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá 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.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

Demonstrativo de distribuição de dividendos	31/12/2025	De 22/10/2024 a 31/12/2024
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	12.163	1.348
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	45
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**12.163**	**1.393**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras (cota renda Fixa)	264	-
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	**264**	**-**
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(143)	(11)

(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(13)	-
(-) Despesas com Avaliações obrigatórias	(6)	-
(-) Consultoria	(6)	-
(-) Auditoria Independente	(14)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	63	(12)
Total de outras receitas/despesas	**(119)**	**(23)**
Resultado financeiro anual líquido	**12.308**	**1.370**
Distribuição do resultado acumulado anual		
Resultado financeiro líquido acumulado no ano	12.308	1.370
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	11.692	1.301
(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%.	471	47
Rendimentos declarados	**12.308**	**1.370**
Dividendos distribuídos	(12.163)	(1.348)
% do resultado financeiro líquido declarado no ano	98,83%	98,41%

13. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Gestora de Recursos ID - Grid Ltda
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

14. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração

O administrador recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de três partes: (i) a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas do Fundo; (ii) a segunda equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo, e (iii) a terceira calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior

ao do pagamento da remuneração, o percentual de 0,10% ao ano, à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R$ 6,5, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas do Fundo, sendo que a primeira e a segunda parte corresponderão aos valores designados nos respectivos instrumentos celebrados entre o administrador e os prestadores destes serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede do administrador.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

b) Taxa de gestão

A remuneração mensal devida ao gestor, equivalente a R$ 6,5, deverá ser paga pelo Fundo ao gestor, mensalmente, até o 5º dia útil de cada mês. A remuneração do gestor prevista neste item será atualizada anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas do Fundo.

Não haverá taxa de performance no Fundo.

As despesas estão assim representadas:

	31/12/2025	De 22/10/2024 a 31/12/2024
Taxa de administração	(78)	(13)
Taxa de gestão	(78)	(13)
Total	**(156)**	**(26)**

c) Encargos debitado do Fundo

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

	31/12/2025		De 22/10/2024 a 31/12/2024	
Demais despesas	**Valor**	**(%) PL médio**	**Valor**	**(%) PL médio**
		68.161		**61.258**
Taxa de administração	78	0,11%	13	0,02%
Taxa de gestão	78	0,11%	13	0,02%
Despesa do sistema financeiro	27	0,04%	11	0,02%
Despesa com auditoria	14	0,02%	-	-
Taxa de fiscalização CVM	9	0,01%	-	-
Taxa de consultoria	6	0,01%	-	-
Outras despesas	27	0,04%	-	-
Total	**239**	**0,35%**	**37**	**0,06%**

15. Política de divulgação de informações

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

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

16. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

18. Legislação tributária

a) Tributação do Fundo

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos da Classe descritos na Nota Explicativa nº 14, a o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Cotas de fundos

A administradora do Fundo também é administradora dos seguintes fundos investidos:

- ID RF Longo Praza Classe de Investimento em cotas de Fundos de Investimento; e
- ID Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Simples Longo Prazo.

20. Alterações estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve alterações estatutárias.

21. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

22. Diretor e contador

David Rosset	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretor	Contador CRC RJ - 124459/O

******