York – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 33.842.871/0001-01

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

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

FRM/LA/LRP/DS
REL0616/2026

York – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 33.842.871/0001-01

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

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 6
Demonstrações do resultado 7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 8
Demonstrações dos fluxos de caixa 9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 10

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

www.bakertilly.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
York – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 33.842.871/0001-01
(Administrado por: BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **York – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado York - Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **York – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, pois, devido a relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Ausência de matrículas de imóveis em nome do Fundo e matrículas não atualizadas – Propriedades para Investimento

Em 31 de dezembro de 2025, conforme Nota Explicativa nº 7, o Fundo apresenta propriedades para investimento no montante de R$ 221.518 mil, correspondentes a 544,76% do seu patrimônio líquido, cuja parcela substancial das matrículas dos imóveis do portfólio de investimentos, equivalente a 151,59% do patrimônio líquido, não se encontravam registradas em nome do Fundo na data base. Em razão disso, não foi possível, por meio dos procedimentos de auditoria, verificar a existência, titularidade e integralidade desses ativos. Consequentemente, não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o referido montante, nos impossibilitando de avaliar a adequação da nota explicativa mencionada e os eventuais efeitos, se houver, nas demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins comparativos, foram por nós auditadas, onde emitimos relatório datado de 12 de dezembro de 2025 com modificação, contendo abstenção de opinião decorrente do mesmo assunto descrito no parágrafo “Base para abstenção de opinião” deste relatório. Vale ressaltar que no exercício anterior o Fundo apresentava propriedades para investimento no montante de R$ 212.791 mil, correspondentes a 659,12% do seu patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024, e a parcela substancial das matrículas dos imóveis do portfólio de investimentos que não se encontravam registradas em nome do Fundo eram equivalentes a 445,46% do seu patrimônio líquido.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 30 de março de 2026.

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

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

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

YORK- Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 33.842.871/0001-01
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas Explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		**7.524**	**18,50%**	**16.337**	**50,60%**
Disponibilidades		1	0,00%	2	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa	**4**	7.523	18,50%	16.335	50,60%
Contas a receber		**6.709**	**16,50%**	**6.526**	**20,21%**
Aluguéis a receber	**5**	3.010	7,40%	2.827	8,76%
Antecipação de gastos com novos empreendimentos	**6**	3.699	9,10%	3.699	11,46%
Total do ativo circulante		**14.233**	**35,00%**	**22.863**	**70,82%**
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras		**4.062**	**9,99%**	**3.528**	**10,93%**
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia	**8**	4.062	9,99%	3.528	10,93%
Investimentos					
Propriedades para investimento	**7**	**221.518**	**544,76%**	**212.791**	**659,13%**
Imóveis acabados - Custo		81.940	201,50%	79.330	245,73%
Imóveis acabados - Ajuste ao valor justo		(8.345)	(20,52%)	(10.356)	(32,08%)
Imóveis em construção - Custo		91.613	225,30%	91.613	283,77%
Imóveis em construção - Ajuste ao valor justo		(17.030)	(41,88%)	(17.480)	(54,14%)
Terrenos - Custo		97.742	240,37%	97.742	302,76%
Terrenos - Ajuste ao valor justo		(24.402)	(60,01%)	(28.058)	(86,91%)
Total do ativo não circulante		**225.580**	**554,75%**	**216.319**	**670,06%**
Ativo total		**239.813**	**589,75%**	**239.182**	**740,87%**

Passivo	Notas Explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração	**20**	28	0,07%	26	0,08%
Auditoria e custódia		11	0,03%	9	0,03%
Obrigações por aquisição de imóveis	**9**	19.283	47,42%	21.053	65,21%
Obrigações por securitizações de recebíveis	**8**	22.006	54,12%	20.277	62,81%
Provisões e contas a pagar		14	0,03%	17	0,05%
Total do passivo circulante		**41.342**	**101,67%**	**41.382**	**128,18%**
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securitizações de recebíveis	**8**	158.794	390,50%	166.628	516,13%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	**8**	(986)	(2,42%)	(1.112)	(3,44%)
Total do passivo não circulante		**157.808**	**388,08%**	**165.516**	**512,69%**
Passivo total		**199.150**	**489,75%**	**206.898**	**640,87%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		133.620	328,60%	133.620	413,89%
Amortização de cotas		(112.000)	(275,43%)	(100.000)	(309,75%)
Custo com colocação de cotas		(5)	(0,01%)	(5)	(0,02%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		-	(0,00%	-	0,00%
Reserva de lucros / (prejuízos acumulados)		19.048	46,84%	(1.331)	(4,12%)
Total do patrimônio líquido	**12**	**40.663**	**100,00%**	**32.284**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**239.813**	**589,75%**	**239.182**	**740,87%**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

YORK- Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 33.842.871/0001-01
Administrado pela BRLTrust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Notas Explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	**10**	31.323	29.514
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7**	6.117	(93.060)
		37.440	**(63.546)**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas com estruturação das operações de captação		(125)	(126)
Despesas de juros e correção monetária sobre as obrigações de imóveis	**8**	(17.788)	(19.528)
Outras taxas e impostos	**16**	(156)	(155)
		(18.069)	**(19.809)**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**19.371**	**(83.355)**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**4**	1.817	10.388
Receitas de aplicações financeiras	**8**	6	358
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**16**	(345)	(1.387)
		1.478	**9.359**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa com taxa de administração	**14, 16 e 20**	(321)	(376)
Despesas judiciais	**16**	(8)	(39)
Despesas de auditoria e custódia	**16**	(98)	(123)
Despesa de consultoria	**16**	(23)	(68)
Despesa com taxa de fiscalização da CVM	**16**	(9)	(30)
Outras receitas (despesas) operacionais	**16**	(11)	(28)
		(470)	**(664)**
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício		**20.379**	**(74.660)**
Quantidade de cotas em circulação		**133.620**	**133.620**
Lucro (prejuízo) por cota - R$		**152,51**	**(558,75)**
Valor patrimonial da cota - R$		**304,32**	**241,61**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

YORK- Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 33.842.871/0001-01
Administrado pela BRLTrust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

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

(Em milhares de reais)

	Notas Explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Reserva de lucros	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023	**12**	**133.620**	**(5)**	**-**	**73.329**	**206.944**
Amortização de cotas	**13.4**	-	-	(100.000)	-	(100.000)
Resultado do exercício		-	-	-	(74.660)	(74.660)
Em 31 de dezembro de 2024	**12**	**133.620**	**(5)**	**(100.000)**	**(1.331)**	**32.284**
Amortização de cotas	**13.4**	-	-	(12.000)	-	(12.000)
Resultado do exercício		-	-	-	20.379	20.379
Em 31 de dezembro de 2025	**12**	**133.620**	**(5)**	**(112.000)**	**19.048**	**40.663**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

YORK- Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 33.842.871/0001-01
Administrado pela BRLTrust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

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

(Em milhares de reais)

	Notas Explicativas	31/12/2025	31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		31.140	29.166
Rendimentos de renda fixa		1.817	10.388
Pagamento de depósito em garantia		(528)	1.295
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(96)	(137)
Pagamento de despesas de taxas e impostos		(156)	(155)
Pagamento de taxa de administração		(319)	(379)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(345)	(1.387)
Pagamento de despesas com consultoria		(23)	(68)
Pagamento de despesas legais		(8)	(39)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(9)	(31)
Pagamentos (recebimentos) diversos		(14)	(30)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais		**31.459**	**38.623**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Pagamento por aquisição de imóveis a prazo		(4.379)	(100)
Custos de edificações		-	(864)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		**(4.379)**	**(964)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas		(12.000)	(100.000)
Pagamento de amortização por obrigação de captação de recursos	**8**	(23.893)	(22.268)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		**(35.893)**	**(122.268)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(8.813)**	**(84.609)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		16.337	100.946
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	4	7.524	16.337
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(8.813)**	**(84.609)**
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício		**20.379**	**(74.660)**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		(6.117)	93.060
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos		125	126
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis		17.788	19.528
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		(717)	588
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		1	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais		**31.459**	**38.623**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

YORK- Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(CNPJ nº 33.842.871/0001-01)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

1. Contexto operacional

O **YORK- Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo")** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento e seus suplementos, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituído em 24 de maio de 2019 e iniciou suas atividades em 04 de julho de 2019.

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

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, por meio de investimentos: (i) na aquisição de (a) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, shopping centers, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, logísticos, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (b) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral (ii) em outros ativos.

O Fundo se destina a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, investidores em geral, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no regulamento do Fundo, estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

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

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 11.

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM n° 516 de 29 de dezembro de 2011, e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

3. Resumo das principais práticas contábeis e critério de apuração

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

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

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas 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.

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas.

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

- Outros valores a receber: representam valores pendentes de recebimento decorrentes das operações do Fundo.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Propriedades para investimentos

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

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“Certificado de Depósito Interbancário”) com liquidez inferior a 90 dias.

3.7. Cotas de fundos de investimentos

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

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

3.8. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

(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 7.

3.9. Lucro por cota

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

3.10. Partes relacionadas

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

4. Caixas e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa do Fundo é composto por (i) disponibilidades no valor de R$ 1 (R$2 em 2024) e aplicações financeiras de liquidez imediata em cotas de renda fixa, conforme demonstrado abaixo:

31 de dezembro de 2025	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (a)	Itaú Unibanco	7.523	21,58%
		7.523	**21,58%**

31 de dezembro de 2024	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (a)	Itaú Unibanco	16.335	50,60%
		16.335	**50,60%**

(a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado: Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento)**, **CNPJ: 06.175.696/0001-73**, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 02 de julho de 2004 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como renda fixa, as quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R$ 1.817 (R$ 10.388 em 2024), registrada na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

5. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025, os valores que compõem o grupo “Aluguéis a receber” no montante de R$ 3.010 (R$ 2.827 em 2024) compreendem a aluguel vincendo, relativo aos imóveis descritos na nota explicativa nº 7.

6. Antecipação de gastos com novos empreendimentos

Os valores representados na rubrica são referentes a gastos incorridos na avaliação de projetos para aquisição de imóveis no futuro, e representam o montante de R$ 3.699 (R$ 3.699 em 2024).

7. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, a composição dos imóveis integrantes na carteira do Fundo são:

Imóvel	31/12/2024	Aquisições	Custo	Ajuste ao valor justo	31/12/2025	% S/PL
Anexos paroquiais	2.500	2.610	0	318	5.428	15,57%
Jequié	12.252	0	0	29	12.281	35,23%
Serrinha 01 e 02	22.609	0	0	444	23.053	66,12%
Terreno baixa areia	22.609	0	0	639	23.248	66,68%
Itapetinga	21.256	0	0	610	21.866	62,72%
Barreiras	35.822	0	0	368	36.190	103,80%
N.S. Socorro	26.059	0	0	53	26.112	74,90%
CCVP. Cabula	40.011	0	0	2.893	42.904	123,06%
Teixeira de Freitas	29.673	0	0	763	30.436	87,30%
Total	**212.791**	**2.610**	**0**	**6.117**	**221.518**	**635,38%**

Em 31 de dezembro de 2024, a composição dos imóveis integrantes na carteira do Fundo são:

31/12/2024						
Imóvel	**Saldo em 31/12/2023**	**Aquisições**	**Custo de edificações**	**Ajuste ao valor justo**	**Saldo em 31/12/2024**	**% S/PL**
Anexos paroquiais (i)	-	2.500	-	-	2.500	7,74%
Jequié – BA (ii)	16.970	-	-	(4.718)	12.252	37,95%
Serrinha 01 e 02 (i)	30.432	-	-	(7.822)	22.610	70,03%
Terreno Baixa Areia (i)	31.801	-	-	(9.192)	22.609	70,03%
Itapetinga (i)	29.897	-	-	(8.641)	21.256	65,84%
Barreiras (ii)	54.647	-	193	(19.018)	35.822	110,96%
N.S. Socorro (ii)	39.743	-	201	(13.885)	26.059	80,72%
CCVP. Cabula (iii)	53.840	-	261	(14.090)	40.011	123,93%
Teixeira de Freitas (iii)	45.158	-	209	(15.695)	29.672	91,91%
Total	**302.488**	**2.500**	**864**	**(93.061)**	**212.791**	**659,12%**

(i) Imóvel acabado
(ii) Imóvel em construção
(iii) Terreno

Anexos paróquias

Em 15 de outubro de 2024, conforme instrumento particular de compra e venda, o Fundo adquiriu o seguinte imóvel: área de 535,50756m² do Salão nº 04, situada no módulo denominado Anexos Paroquiais, Largo da Vitória, nº 162, zona urbana de Salvador – BA, inscrito sob a matrícula nº 53.610. O preço fixo, certo e ajustado é de R$ 2.500, e o pagamento ocorreu integralmente mediante transferência eletrônica

Em 9 de janeiro de 2025, o Fundo conclui a aquisição, por meio de escritura pública de compra e venda, o imóvel registrado sob a matrícula nº 53.610 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador – BA, localizado no Largo da Vitória, nº 162, composto por áreas distribuídas entre o 1º, 2º e 3º subsolos do módulo denominado “Anexos Paroquiais”, com área total de 535,51 m². A aquisição foi realizada pelo valor total de R$ 2.500 sendo R$ 100 pagos em 15 de outubro de 2024 a título de sinal, R$ 900 pagos na data da assinatura da escritura, e R$ 1.500 a serem quitados em 10 parcelas mensais e consecutivas de R$ 150, com vencimento da primeira em 9 de fevereiro de 2025. Em caso de atraso no pagamento das parcelas, incidem multa de 2%, juros de 1% ao mês e correção monetária pelo IPCA.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não foram reconhecidos ajustes de custos incrementais no imóvel.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou o pagamento de R$ 2.610 referente a aquisição do Anexos paroquias Salão 2.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuí o montante de R$ 630 (R$ 2.400 em 2024) a pagar referente a aquisição do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu uma valorização de ajuste a valor justo no montante de R$ 318 (zero em 2024).

Jequié – BA

Em 26 de agosto de 2019 o Fundo, através do instrumento particular de promessa de compra e venda, celebrou a aquisição do imóvel caracterizado por um terreno medindo 10.000m² a ser desmembrado do terreno com área total de 13.182,16 m², situado na Avenida Lomanto Junior, 1575, no Município de Jequié, BA, devidamente registrado na matrícula 37.922 do Cartório de Registro de Imóveis de Jequié – BA, 1º Ofício, pelo valor de R$ 2.630.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não foram reconhecidos ajustes de custos incrementais no imóvel.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu uma valorização de ajuste a valor justo no montante de R$ 29 (Desvalorização de R$ 4.718 em 2024).

Serrinha BA

Em 9 de julho de 2019 o Fundo celebrou a aquisição do imóvel situado em Serrinha – BA, objeto da matrícula nº 17.357 e 17.358 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Serrinha, BA, a seguir descrito e caracterizado:

a) Matrícula 17.357, um terreno urbano, situado na Avenida Lomanto Junior, BR 116, sem número, Bairro Cidade Nova, mediando uma área total de 29.982,79 m²;

b) Matrícula 17.358, um terreno urbano na Travessa Cidade de Araci, esquina com a rua Projetada, sem número, Bairro Cidade Nova, medindo uma área total de 2.967,52m².

Os imóveis foram alienados ao Fundo pelo valor de R$ 5.500, a ser pago em 3 parcelas fixas e irreajustáveis, sendo que R$ 5.450 já foram pagos, permanecendo um saldo a pagar no valor de R$ 50, que será paga na assinatura da escritura definitiva.

Em 5 de agosto de 2019 o Fundo celebrou instrumento particular de contrato de locação de imóvel com construção ajustada (Built to Suit), na qual o Fundo assumiu a obrigação deverá concluir em até 150 (cento e cinquenta) dias da assinatura do "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada (Built To Suit) e Outras Avenças", quando emitirá e entregará à locatária o termo de aceitação final da construção, que deverá estar devidamente acabada e regularizada, contendo auto de vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB. A locatária, se obriga em caráter personalíssimo, pelo prazo de 40 anos, contados a partir da data de início do prazo locatício, desde que cumpridas as condições suspensivas definidas no contrato de locação. Como contraprestação a locatária pagará ao Fundo, aluguel no valor mensal R$ 208 a partir do primeiro mês subsequente a data de início do prazo locatício, onde o pagamento será efetuado anualmente 30 dias a partir da data de início do prazo locatício. Durante o período contratual, os aluguéis serão reajustados a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, com base na variação positiva acumulada do IPCA/IBGE.

Em 18 de maio de 2021 por meio de um termo aditivo ao instrumento particular de compra e venda, ambas as partes acordaram alterar a compra e venda anteriormente estabelecida, para fazer constar a realização de alienação fiduciária em garantia e escritura de cessão de direitos expectativos do imóvel.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não foram reconhecidos ajustes de custos incrementais no imóvel.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuí o montante de R$ 50 (R$ 50 em 31 de dezembro 2024), a pagar referente a aquisição do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu uma valorização de ajuste a valor justo no montante de R$ 444 (Desvalorização de R$ 7.822 em 2024).

Terreno Baixa Areia

Em 5 de julho de 2019 o Fundo adquiriu um imóvel situado no lugar denominado Baixa da Areia, zona rural do Município de Senhor do Bonfim, BA, devidamente assentado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da sede da Comarca de Senhor do Bonfim, BA, matrícula 2450, correspondente uma área terra com 207.555 m², pelo valor certo e ajustado de R$ 5.500, que será pago em 2 parcelas fixas e irreajustáveis, sendo que o Fundo já efetuou o pagamento no montante de R$ 5.450 permanecendo um saldo a pagar no valor de R$ 50, que será paga na assinatura da escritura definitiva.

Em 5 de agosto de 2019 o Fundo celebrou instrumento particular de contrato de locação de imóvel com construção ajustada (Built to Suit), na qual o Fundo assumiu a obrigação deverá concluir em até 150 (cento e cinquenta) dias da assinatura do “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada (Built To Suit) e Outras Avenças”, quando emitirá e entregará à locatária o termo de aceitação final da construção, que deverá estar devidamente acabada e regularizada, contendo auto de vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB. A locatária, se obriga em caráter personalíssimo, pelo prazo de 40 anos, contados a partir da data de início do prazo locatício, desde que cumpridas as condições suspensivas definidas no contrato de locação. Como contraprestação a locatária pagará ao Fundo, aluguel no valor mensal R$ 221 a partir do primeiro mês subsequente a data de início do prazo locatício, onde o pagamento será efetuado anualmente 30 dias a partir da data de início do prazo locatício. Durante o período contratual, os aluguéis serão reajustados a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, com base na variação positiva acumulada do IPCA/IBGE.

Em 29 de julho de 2021 por meio de um termo aditivo ao instrumento particular de compra e venda, ambas as partes de comum acordo resolveram alterar o contrato original, a fim de acrescentar a compra e venda de uma área de 3.330,57m², pelo preço de R$ 720, sendo esse valor pago da seguinte forma: (a) R$ 51 pagos neste ato e mais 3 parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R$ 223 cada. As partes resolveram ainda, alterar a compra e venda anteriormente estabelecida, para fazer constar a realização de alienação fiduciária em garantia e escritura de cessão de direitos expectativos do imóvel.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não foram reconhecidos ajustes de custos incrementais no imóvel.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuí o montante de R$ 50 (R$ 50 em 31 de dezembro 2024), a pagar referente a aquisição do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu uma valorização de ajuste a valor justo no montante de R$ 639 (Desvalorização de R$ 9.192 em 2024).

Itapetinga

Em 29 de julho de 2019, com aditivo em 26 de setembro de 2019 o Fundo, através do instrumento particular de venda e compra, celebrou a aquisição de parte do terreno situado no município de Itapetinga – Bahia, sendo uma área de 2.970m², inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 01.02.402.0766.001, e outra área de 33.016,13m² inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 01.02.402.0240.001, totalizando 36.036,20 m² no 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Vitória da Conquista. O preço fixo e ajustado para a compra do imóvel foi de R$ 2.300.

Em 20 de maio de 2021 conforme o 2º termo aditivo ao instrumento particular de compra e venda, ambas as partes resolveram por alterar a venda e compra anteriormente estabelecida, para que (i) o Fundo autorize a Residencial Itapetinga a realizar alienação fiduciária em garantia, em benefício de securitizadora, no âmbito da operação estruturada de securitização de recebíveis a que tem direito em razão de contrato de BTS; (ii) em razão da transferência, em garantia, e de desdobro da propriedade para securitizadora, o Fundo passará a ser adquirente dos direitos expectativos advindos do contrato de alienação fiduciária do imóvel e não mais da propriedade plena.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não foram reconhecidos ajustes de custos incrementais no imóvel.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu uma valorização de ajuste a valor justo no montante de R$ 610 (Desvalorização de R$ 8.641 em 2024).

Barreiras

Em 12 de julho de 2021 conforme instrumento particular de compra e venda, o Fundo adquiriu o seguinte imóvel: Área de 18.673,48m² da Quadra 01, situada no Loteamento Parque Novo Horizonte, na cidade de Barreiras – BA, inscrito sob a matrícula nº 25.779. O preço fixo, certo e ajustado é de R$ 17.586, o pagamento deverá ser integralmente efetuado mediante transferência eletrônica.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram reconhecidos ajustes de custos incrementais no imóvel (R$ 193 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu uma valorização de ajuste a valor justo no montante de R$ 368 (Desvalorização de R$ 19.018 em 2024).

N.S. Socorro

Em 15 de julho de 2021 conforme instrumento particular de compra e venda o Fundo adquiriu o imóvel inscrito sob a matrícula nº 39.861 cuja sua descrição é: Uma área desmembrada localizada na Avenida Estrutural A, Quadra 2E, Distrito Industrial – Complexo Taipoça, neste município, medindo 100,000m, de largura na frente (para a Av. Estrutural A); 100,000m de largura no fundo (para o Lote 02-A); por 200,000m de extensão da frente ao fundo, tanto no lado nordeste (para o Lote 03-A), como no lado sudoeste (área remanescente de propriedade da G9 Patrimonial Ltda.) Que perfaz uma área de 20.000,00 m² e perímetro de 600,00m. Tendo como preço total, certo e ajustado de R$ 3.800, o qual o Fundo irá pagar da seguinte forma: (a) R$ 100, pagos em 04/08/2021, mediante a transferência bancária; (b) R$ 1.850, pagos em 04/10/2021, mediante transferência bancária; e (c) R$ 1.800 devidamente corrigidos pelos encargos ajustados, totalizando o valor de R$ 1.854, que serão pagos em 18/01/2023, mediante transferência bancária.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram reconhecidos ajustes de custos incrementais no imóvel (R$ 201 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu uma valorização de ajuste a valor justo no montante de R$ 53 (Desvalorização de R$ 13.885 em 2024).

CCVP. Cabula

Em 30 de setembro de 2021 conforme instrumento particular de compra e venda, o Fundo adquiriu os seguintes imóveis:

i) Matrícula 70.582: Imóvel - área de terreno próprio medindo 29.485,00 m² desmembrada da maior porção do Sítio São José, na antiga Estrada do Saboeiro, subdistrito de Pirajá, zona urbana desta capital formada por três área distintas de 25.930,00 m², 2.555,00 m² e 1.000,00 m² limitando-se pela frente e ao fundo com as áreas remanescentes do Sítio São José, do lado direito com as Torres de Alta Tensão da CHESF e do lado esquerdo com a área pertencente ao Senhor Heitor Augusto Costa Andrade e ao fundo com o Rio Cascão. Nos termos do AV-3-70.582, de 23/09/1999, ocorreu o desmembramento de uma área denominada Gleba 51- A medindo 5.040,00 m² que foi vendida à Companhia Hidroelétrica do São Francisco – CHESF, remanescendo na Matrícula 70.582 uma área total de 24.445,00m²; e

ii) Matrícula 71.262: Imóvel – área de terreno próprio medindo 10.000,00 m²,com suas benfeitorias, localizadas na Estrada do Saboeiro, subdistrito de Pirajá, zona urbana desta capital, com as seguintes características e metragens, partindo do Ponto "A", situado no número 019 da Rua S. Martins, seguindo-se 115,87 m em linha paralela a propriedade do Senhor Heitor Augusto Costa Andrade, na direção do Rio Cascão, atinge-se o Ponto B, neste ponto fazendo-se um ângulo de 90º à esquerda na direção da faixa de domínio da CHESF, atinge-se o Ponto "C", distante 124,004m do Ponto B, daí paralelamente a Linha de Transmissão da CHESF em direção à Rua S. Martins, atinge-se o Ponto D, distante 129,37m, deste ponto seguindo em direção paralela à Rua Silveira Martins percorre-se 124,00m em direção ao Ponto "A", onde fecha a poligona de 10.000,00 m² limitando-se pela frente com a Rua Silveira Martins, pelo fundo com propriedade da Construtora e Pavimentadora Rodotec, pelo lado esquerdo com propriedade do Senhor Augusto Costa Andrade e pelo lado direito com a Faixa de Proteção da Companhia Hidro Elétrica do São Francisco CHESF.

Sendo determinado o preço fixo, certo e ajustado de R$ 18.553 que será pago pelo Fundo contra a conclusão da operação de certificado de recebíveis imobiliários – CRI.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram reconhecidos ajustes de custos incrementais no imóvel (R$ 261 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuí o montante de R$ 18.553, a pagar referente a aquisição do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu uma valorização de ajuste a valor justo no montante de R$ 2.893 (Desvalorização de R$ 14.090 em 2024).

Teixeira de Freitas

Em 08 de setembro de 2021 conforme instrumento particular de compra e venda, o Fundo adquiriu um imóvel inscrito sob a matrícula nº 15.553, do Cartório do 1° Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Teixeira de Freitas – BA, com as seguintes características: Área de terreno medindo 25.000m² a ser desmembrado da área total que mede 17.6 hectares, situada a margem da Rodovia BA 290, no município de Teixeira de Freitas – BA, conforme devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 15.553, do Cartório do 1° Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Teixeira de Freitas - BA. O preço certo e ajustado da promessa de venda e compra é de R$ 9.500, que será pago pelo Fundo da seguinte forma: (a) R$ 100 a título de sinal, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da assinatura do contrato, através de transferência eletrônica; (b) R$ 2.900, após superação de todas as condições previstas no instrumento particular de compra e venda, adiante e mediante entrega da posse do imóvel; e (c) R$ 6.500, no ato de assinatura da escritura pública definitiva, desde que cumpridas todas as condições descritas no instrumento particular de compra e venda.

Em 07 de outubro de 2021 conforme o termo aditivo ao instrumento particular de compra e venda, ambas as partes decidiram por antecipar a entrega da posse do imóvel enquanto aguardam a conclusão definitiva das condições suspensivas.

Em 20 de junho de 2023 conforme o 2° aditivo ao instrumento particular de contrato de locação de imóvel com construção ajustada (*built to suit*) e outras avenças, em decorrência das obras, demolições e acréscimos solicitados pela parte locatária, o custo estimado da obra foi acrescido em R$ 3.550 e a locadora opta por realizar, em parcela única. Em razão das alterações e/ou acréscimos, houve alteração no cronograma de obra.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram reconhecidos ajustes de custos incrementais no imóvel (R$ 209 em 2026).

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu uma valorização de ajuste a valor justo no montante de R$ 763 (Desvalorização de R$ 15.695 em 2024).

Ajuste a valor justo

Em 31 de dezembro de 2025, o valor dos imóveis permanece suportado pelos referidos laudos de avaliação emitidos no exercício anterior, não tendo sido reconhecida atualização do valor justo no período.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores de mercado correspondentes aos imóveis, estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa UHY Bendoraytes & Cia, datados de dezembro de 2025 e de 2024.

A UHY Bendoraytes representa a UHY International no Brasil. A UHY International é reconhecida mundialmente por sua abordagem precisa e pela excelência em serviços de auditoria, impostos, consultoria e riscos. Conta com profissionais experientes que, através de sua expertise local e internacional, compartilham conhecimentos essenciais ao desenvolvimento do potencial de cada cliente.

O valor justo dos imóveis foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

A descrição das metodologias utilizadas, estão descritas abaixo:

Para análise dos imóveis anexos paróquias foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) é uma técnica de avaliação de bens que compara dados de mercado de bens semelhantes. É a ferramenta mais utilizada para avaliar imóveis urbanos.

Para análises dos demais imóveis foi empregado o método da capitalização da renda – fluxo de caixa descontado no qual se projeta-se o valor de mercado para o aluguel com base em investimento, por meio da avaliação de seu valor de mercado livre para locação e da aplicação de uma taxa de capitalização (cap rate) de mercado associada ao tipo de imóvel e às médias praticadas no mercado por investidores.

A taxa de desconto os cap rate utilizados para cálculo do valor justo dos imóveis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram os seguintes:

Imóveis	Taxa de desconto (%)	Cap rate (%)
Jequié - BA	16,14%	14,00%
Serrinha 01 e 02	16,14%	14,00%
Terreno Baixa Areia	16,14%	14,00%
Itapetinga	16,14%	14,00%
Barreiras	16,14%	14,00%
N.S. Socorro	16,14%	14,00%
CCVP. Cabula	16,14%	14,00%
Teixeira de Freitas	16,14%	14,00%

A taxa de desconto os cap rate utilizados para cálculo do valor justo dos imóveis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram os seguintes:

Imóveis	Taxa de desconto (%)	Cap rate (%)
Jequié - BA	15,55%	14,00%
Serrinha 01 e 02	15,55%	14,00%
Terreno Baixa Areia	15,55%	14,00%
Itapetinga	15,55%	14,00%
Barreiras	15,55%	14,00%
N.S. Socorro	15,55%	14,00%
CCVP. Cabula	15,55%	14,00%
Teixeira de Freitas	15,55%	14,00%

8. Obrigações por securitizações de recebíveis

Em 18 de agosto de 2021 o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliário de uma série única de CCI's contendo as seguintes características cada:
CCI I: Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada (*Built to Suit*) e Outras Avenças, celebrado entre o emissor, na qualidade de locador imóvel I, e a Locatária, na qualidade de locatária, em 05 de agosto de 2019, conforme aditado em 09 de dezembro de 2020 e em 10 de junho de 2021, por meio do qual o emissor alugou o Imóvel I à locatária, pelo prazo de 40 anos a contar do dia 19 de dezembro de 2019, nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Sendo o imóvel inscrito sob a matrícula nº 8.655 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itapetinga, Estado da Bahia, localizado na Rodovia BR 415, CEP 45700-000 Comarca de Itapetinga, Estado da Bahia. O valor de cessão foi de R$ 23.677.

CCI II: Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada (*Built to Suit*) e Outras Avenças, celebrado entre o emissor, na qualidade de locador imóvel II, e a locatária, na qualidade de locatária, em 05 de agosto de 2019, conforme aditado em 09 de dezembro de 2020, por meio do qual o emissor alugou o imóvel II à locatária, pelo prazo de 40 anos a contar do dia 13 de dezembro de 2019, nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Sendo o imóvel inscrito sob a matrícula nº 5.319, no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Senhor do Bonfim, Estado da Bahia, localizado na Rua Otavio Carvalho, nº 800 da Comarca de Senhor do Bonfim, Estado da Bahia, CEP 48970-000. O valor de cessão foi de R$ 25.174.

CCI III: Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada (*Built to Suit*) e Outras Avenças, celebrado entre o emissor, na qualidade de locador imóvel III, e a locatária, na qualidade de locatária, em 05 de agosto de 2019, conforme aditado em 09 de dezembro de 2020, por meio do qual o emissor alugou o imóvel III à locatária, pelo prazo de 40 anos a contar do dia 29 de novembro de 2019, nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Sendo os imóveís inscritos sob as matrículas nºs 17.357 e 17.358, no Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos, Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Serrinha, Estado da Bahia, localizado na Avenida Cidade de Araci 1111, S/N ou Avenida Lomanto Junior BR 116, Nº 2700, da Comarca de Serrinha, Estado da Bahia, CEP 48700-000. O valor de cessão foi de R$ 24.962.

CCI Barreiras I: Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada (*Built to Suit*) e Outras Avenças, celebrado entre o emissor, na qualidade de locador imóvel I, e a locatária, na qualidade de locatária, em 12 de julho de 2021, conforme aditado em 17 de fevereiro de 2023, por meio do qual o emissor alugou os imóveis à locatária, pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar da respectiva Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Sendo o imóvel I inscrito sob a matrícula nºs 44.725 no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Barreiras, Estado da Bahia, localizado na Avenida Clériston Andrade nº 1897, Vila Brasil, CEP 47800-390. O valor de cessão foi de R$ 58.230.

CCI Barreiras II: Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada (*Built to Suit*) e Outras Avenças, celebrado entre o emissor, na qualidade de locador imóvel II, e a locatária, na qualidade de locatária, em 01 de outubro de 2021, por meio do qual o emissor alugou os imóveis à locatária, pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar da respectiva Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Sendo o imóvel II inscrito sob a matrícula nº 20.199, no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nossa Senhora do Socorro, Estado de Sergipe, localizado na Avenida Eixo Estrutural B, S/N, Quadra 2, Lote 1, Distrito Industrial, CEP 49160-000. O valor de cessão foi de R$ 44.146.

CCI Barreiras III: Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada (*Built to Suit*) e Outras Avenças, celebrado entre o emissor, na qualidade de locador imóvel III, e a locatária, na qualidade de locatária, em 23 de novembro de 2021, por meio do qual o emissor alugou os imóveis à locatária, pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar da respectiva Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Sendo o imóvel III inscrito sob a matrícula nº 38.385, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia, localizado na Avenida Presidente Getúlio Vargas nº 7887, CEP 45994-850. O valor de cessão foi de R$ 51.780.

Os montantes movimentados estão assim demonstrados:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	186.905	189.645
Recebimento por obrigações por captação de recursos	-	0
Juros apropriados por obrigações por captação de recursos	17.788	19.528
Pagamento de amortização e juros por obrigações por captação de recursos	(23.893)	(22.268)
Saldo final	**180.800**	**186.905**

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui provisão para custo de estruturação no montante de R$ 986 (R$ 1.112 em 2024) e no exercício incorreu em despesas com estruturação das operações de captação no montante de R$ 125 (R$ 126 em 2024).

O saldo da conta garantia em 31 de dezembro de 2025 é de R$ 4.062 (R$ 3.528 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu resultado vinculados a ativos financeiro vinculados a depósitos em garantia no montante de R$ 6 (R$ 358 em 2024), registrados na rubrica “Receitas de aplicações financeiras”.

9. Obrigações por aquisição de imóveis

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo possuí obrigações por aquisições de imóveis compostas da seguinte forma:

Imóvel	31/12/2025	31/12/2024
Anexos Paroquias	630	2.400
Serrinha	50	50
Baixa de areia	50	50
CCVP. Cabula	18.553	18.553
Total	**19.283**	**21.053**

Os montantes movimentados estão assim demonstrados:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	21.053	18.653
Aquisição de imóveis a prazo	2.610	2.500
Pagamento por aquisição de imóveis a prazo	(4.379)	(100)
Total	**19.283**	**21.053**

10. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2025, compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na nota explicativa 7 no valor de R$ 31.323 (R$ 229.514 em 2024). As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

11. Gerenciamento de riscos

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

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no seu regulamento:

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

Risco de crédito: Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo 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 Resolução CVM nº 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/qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, ressalva a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

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 agroindustriais para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não serem encontrados 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 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, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis.

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

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

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais: Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

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

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

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

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

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

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

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.

12. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 133.620 cotas (133.620 em 2024), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário era de R$ 260,93 (R$ 241,61 em 2024), resultando no patrimônio líquido de R$ 34.865 (R$ 32.284 em 2024).

13. Emissão, subscrição, integralização, resgate, e negociação de cotas

13.1. Emissão de cotas

A primeira emissão de cotas do Fundo, foi no total de até 100.000 cotas de série única, com preço de emissão de R$ 1, no montante de até R$ 100.000, observados características da emissão e as condições de subscrição descritas no Suplemento, parte integrante do regulamento. s

Após encerrada a primeira emissão, a administradora poderá realizar novas emissões de cotas do Fundo, para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável ("nova emissão"), desde que consideradas em conjunto: (i) estejam limitadas ao montante máximo de r$ 100.000 ("capital autorizado"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) não impliquem a criação de classes de cotas com direitos patrimoniais, políticos e/ou econômicos distintos; (iv) sejam destinadas exclusivamente aos próprios cotistas do Fundo e que todos eles subscrevam cotas, sob pena de cancelamento da oferta e devolução dos recursos captados aos investidores.

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

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

13.2. Subscrição e integralização

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve integralização de cotas.

13.3. Resgate

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

13.4. Amortização

Será permitida amortização de cotas do Fundo. Os pagamentos de amortização das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, ou ainda por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, conforme o caso.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve amortização de cotas no valor de R$ 12.000 (R$100.000 em 2024).

13.5. Negociação de cotas

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no Mercado de Balcão Organizado, administrado pela B3. As cotas emitidas pelo Fundo não poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

14. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos e ativos imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo paga ao administrador uma taxa de administração, equivalente a um percentual anual sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 20 (vinte mil reais), conforme tabela abaixo**:**

Patrimônio líquido	Taxa de adm
Até R$ 100.000	0,20% ao ano
Entre R$ 100.000 e R$ 200.000	0,16% ao ano
Entre R$ 200.000 e R$ 300.000	0,14% ao ano
Entre R$ 300.000 e R$ 400.000	0,12% ao ano
Entre R$ 400.000 e R$ 500.000	0,11% ao ano
Acima de R$ 500.000	0,10% ao ano

O valor mínimo mensal supra previsto que é atualizado anualmente, a partir da data da 1ª integralização de cotas, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

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

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração foi no montante de R$ 321 (R$ 376 em 2024).

15. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade do Fundo (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi positivo em 36,82% (em 2024 negativo em 38,60%)

16. Encargos debitados ao Fundo

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

	31/12/2025		31/12/2024	
Encargos debitados ao Fundo	**Valores**	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Outras taxas e impostos	(156)	(0,47%)	(155)	(0,08%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(345)	(1,05%)	(1.387)	(0,70%)
Despesa com taxa de administração	(321)	(0,97%)	(376)	(0,19%)
Despesas judiciais	(8)	(0,02%)	(39)	(0,02%)
Despesas de auditoria e custódia	(98)	(0,30%)	(123)	(0,06%)
Despesa de consultoria	(23)	(0,07%)	(68)	(0,03%)
Despesa com taxa de fiscalização da CVM	(9)	(0,03%)	(30)	(0,02%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(11)	(0,03%)	(28)	(0,01%)
	(971)	**(2,94%)**	**(2.206)**	**(1,11%)**

O patrimônio líquido médio durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi de R$ 39.998 (R$ 199.039 em 2024).

17. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

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

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

Sobre a carteira do Fundo

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

18. Determinação ao valor justo

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

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no 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 n° 516/11

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	7.523		7.523
Propriedades para investimento	-	-	215.719	215.719
Total do ativo	**-**	**7.523**	**215.719**	**223.242**

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	16.335		16.335
Propriedades para investimento	-	-	212.791	212.791
Total do ativo	**-**	**16.335**	**212.791**	**229.126**

19. Demandas judiciais

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

20. Partes relacionadas

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

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora/ Gestora	(321)	(376)

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora/ Gestora	28	26

21. Custódia de títulos e valores mobiliários

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

22. Distribuição de rendimentos

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

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

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

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

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

Rendimentos	**2025**	**2024**
Lucro líquido do exercício	20.379	(74.660)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(6.117)	93.060
Aluguéis a receber	(183)	(348)
Despesas/receitas operacionais não transitadas pelo caixa	4	(18)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**14.083**	**18.034**
Rendimentos retidos no exercício	(14.083)	(18.034)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**(14.083)**	**(18.034)**
Rendimentos apropriados	**-**	**-**
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-	-
Rendimentos brutos pagos no período	**-**	**-**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(14.083)	(18.034)

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve distribuição de rendimentos aos cotistas, pois os ganhos oriundos de aluguéis são repassados para o cumprimento da obrigação por securitizações de recebíveis.

23. Alterações estatutárias

Em 05 de junho de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação da adaptação à Resolução CVM nº 175/22 e as alterações diversas do regulamento do Fundo, de modo que:

- ✓ a denominação do Fundo passará a ser "York - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada";
- ✓ os cotistas possuirão responsabilidade limitada ao valor das suas cotas subscritas
- ✓ o administrador e o gestor do Fundo passarão a ser considerados como prestadores de serviços essenciais, sendo reorganizada suas responsabilidades;
- ✓ os prestadores de serviços essenciais, bem como os terceiros contratados, responderão perante a CVM, os cotistas e qualquer terceiro, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao regulamento e as disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- ✓ os prestadores de serviços essenciais não responderão por eventual patrimônio líquido negativo do Fundo nem por qualquer obrigação do Fundo;
- ✓ o Fundo passará a ser destinado a um grupo restrito de investidores profissionais, que possuem vínculo familiar, conforme definido na Resolução CVM n° 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
- ✓ o patrimônio do Fundo passará a ser representado por cotas de classe única;
- ✓ o Fundo poderá constituir ônus reais sobre seus imóveis para garantia de obrigações assumidas em operações próprias, mediante aprovação em assembleia geral de cotistas;
- ✓ a gestora do Fundo, utilizando-se de recursos do Fundo, poderá prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações do Fundo, mediante aprovação em assembleia geral de cotistas;
- ✓ o mecanismo de chamada de capital do Fundo será regrado e detalhado;
- ✓ o Fundo poderá contrair empréstimos, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pelo Fundo ou para garantir a continuidade de suas operações, desde que aprovado em assembleia geral de cotistas;
- ✓ ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral de cotistas será vedado realizar operações pelo Fundo, quando caracterizada situação de conflito de interesses, entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% do patrimônio do Fundo;
- ✓ após encerrada a primeira emissão, a administradora poderá realizar novas emissões de cotas do Fundo, para atender à política de investimentos, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e depois de obtida a autorização da CVM;
- ✓ a administradora e a gestora do Fundo não poderão exercer a função de formador de mercado para as cotas do Fundo, salvo se a contratação for previamente aprovada pela assembleia geral de cotistas;
- ✓ a nova classificação ANBIMA do Fundo passou a ser prevista, qual seja, "Tijolo/Híbrido", segmento "Multicategoria"; e
- ✓ as referências a diversas normas foram atualizadas, assim como seus termos e características.

24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

25. Eventos subsequentes

Em 08 de janeiro de 2026, por meio da assembleia geral ordinária extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ A deliberação sobre a demonstrações financeiras do Fundo referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro 2024; e
- ✓ A deliberação sobre o não pagamento da distribuição de 95% dos rendimentos auferidos pelo Fundo durante o primeiro semestre de 2024 e segundo semestre de 2025, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e Ofício-Circular CVM/SIN/SNC nº 1, de 18 de março de 2015.

* * *

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável