PÉROLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.801.471/0001-19

Aos cotistas e leitores,

Conforme determina a seção III, artigo 69, parágrafo único da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, “a auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatória para fundos e classes em atividade há menos de 90 (noventa) dias”.

Dado que o **Pérola Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada** (“Fundo”) iniciou suas atividades em 09 de dezembro de 2025 e, portanto, em 31 de dezembro de 2025, estava em atividade há menos de 90 (noventa) dias, apresentamos estas demonstrações contábeis sem o parecer dos auditores.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2026, o período dispensado será objeto de auditoria.

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administradora

Pérola Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 63.801.471/0001-19

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

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa			
Cotas de fundo de renda fixa	**4**	1.002	1,60%
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	**5**	61.603	98,44%
Total do ativo		**62.605**	**100,04%**

Passivo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL
Circulante			
Taxa de administração e gestão	**9 e 15**	7	0,01%
Auditoria e custódia		18	0,03%
Total do passivo		**25**	**0,04%**
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas	**8.2**	22.999	36,75%
Lucro do período		39.581	63,25%
Total do patrimônio líquido	**7**	**62.580**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**62.605**	**100,04%**

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

Pérola Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 63.801.471/0001-19

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

Demonstrações do resultado do período de 09 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

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

	Notas explicativas	De 09/12/2025 a 31/12/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	**5**	39.603
		39.603
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**39.603**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		8
Despesas de IR sobre cotas de fundos de renda fixa	**11**	(2)
	4	**6**
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração e gestão	**9, 11 e 15**	(7)
Despesas de auditoria e custódia	**11**	(18)
Outras receitas (despesas) operacionais	**11**	(3)
		(28)
Lucro líquido do período		**39.581**
Quantidade de cotas integralizadas		**2.299.900**
Lucro por cota - R$		**17,21**
Valor patrimonial da cota - R$		**27,21**

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

Pérola Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 63.801.471/0001-19

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período de 09 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Lucro do período	Patrimônio líquido
Em 09 de dezembro de 2025		**-**	**-**	**-**
Cotas integralizadas	**8.2**	22.999	-	22.999
Lucro do período		-	39.581	39.581
Em 31 de dezembro de 2025	**7**	**22.999**	**39.581**	**62.580**

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

Pérola Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 63.801.471/0001-19

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 09 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais)

	De 09/12/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos de cotas de fundos de investimentos de renda fixa	8
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(2)
Recebimentos (pagamentos) diversos	(3)
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) das atividades operacionais	**3**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(22.000)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(22.000)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralizações de cotas	22.999
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	**22.999**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.002**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	1.002
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.002**
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	**39.581**
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(39.603)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	25
Caixa líquido das atividades operacionais	**3**

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

1. Contexto operacional

O **Pérola Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento e seu(s) suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM nº 175/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituído em 24 de novembro de 2025 e iniciou suas atividades em 09 de dezembro de 2025.

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 a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, visando o ganho de capital, conforme permitido pela lei, disposições da CVM e a política de investimentos no regulamento, preponderantemente através de investimento do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente nos ativos descritos (Ativos-Alvos e Outros Ativos).

Ativos-alvo:

(i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e
(ii) Cotas de outros FII.

Outros ativos:

(i) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII");
(ii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("Sociedades");
(iii) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada ("CEPAC");
(iv) Cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
(v) Cotas de outros FII;
(vi) Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI");
(vii) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
(viii) Letras hipotecárias ("LH");
(ix) Letras de crédito imobiliário ("LCI");
(x) Letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e
(xi) Quaisquer outros ativos que venham a ser permitidos pela legislação aplicável.

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

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 6.

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

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

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

As demonstrações financeiras do período de 09 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais e critério de apuração

3.1. Apuração do resultado

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

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.3. Classificação dos instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

i. Data do reconhecimento

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

ii. Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros

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

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

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

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

v. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

vi. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

i. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

ii. Mensuração dos passivos financeiros

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

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação,

adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

iii. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4. Cotas de fundos de investimentos

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

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

3.5. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

3.6. Julgamentos e estimativas

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

3.7. 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 caixa e equivalentes de caixa estão representados conforme tabela abaixo:

31 de dezembro de 2025	**Administradora**	**Saldo contábil**	**% sobre PL**
FIF RF BRL Soberano Referenciado DI LP (a)	BRL Trust DTVM S.A.	1.002	1,60%

	1.002	**1,60%**

(a) O **Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa BRL Soberano Referenciado DI Longo Prazo CNPJ: 43.690.520/0001-86**, administrado pela BRL Trust DTVM S.A., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, tem como público-alvo investidor profissional e iniciou suas atividades em 01/02/2022. O objetivo do fundo é buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de abril de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 18 de julho de 2025, sem modificação de opinião.

No período de 09 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas liquidas de R$ 6.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2025, as cotas de fundos de investimento imobiliário que o Fundo possui estão descritos abaixo:

Nome	**CNPJ**	**Quantidade**	**Saldo contábil**
GENESIS CAPITAL PREMIUM PROPERTIES FII	61.293.720/0001-87	2.200.000	61.603
Total		**2.200.000**	**61.603**

No período de 09 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o resultado com cotas de fundos de investimento imobiliário foi composto conforme abaixo:

Descrição	**DE 09/12/2025 A 31/12/2025**
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	22.000
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários – FII	39.603
Total	**61.603**

6. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora 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 a Administradora 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 regulamento:

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

Risco de crédito - Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos imóveis ou pelos adquirentes dos Imóveis e/ou dos ativos imobiliários a título de compra e venda destes. Assim, por todo tempo em que os Imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Imobiliários, 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 160/22, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

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, a Administradora ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social - "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

Risco relacionado ao mercado imobiliário: A performance da política de investimento do Fundo depende basicamente das condições observadas no mercado imobiliário. Nos últimos anos, esse setor tem registrado crescimento moderado, o que tem favorecido a manutenção do volume de suas operações. Essa tendência, pode não se manter no futuro, o que representa um risco em relação à efetivação da Política de Investimento do Fundo. Eventual deterioração desse setor, com impactos no valor de mercado dos imóveis e das locações, poderá afetar a efetivação da política de investimento do Fundo e a rentabilidade das cotas.

7. Patrimônio líquido

No período de 09 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 2.299.900 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 27,209838, resultando em um patrimônio líquido de R$ 62.580.

8. Emissão, subscrição, integralização e resgate

8.1 Emissão de cotas

O patrimônio da Classe é representado pelas cotas da 1ª emissão, as quais possuem as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no anexo I do regulamento do Fundo, no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe.

A Administradora e a Gestora, poderão, em conjunto, deliberar por realizar novas emissões das cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000 (dez bilhões de reais), corrigido anualmente de acordo com a variação acumulada, desde que positiva, desde a data de encerramento da primeira emissão da Classe, não se considerando, para estes fins, as cotas da primeira emissão da Classe (“Capital Autorizado”).

Sem prejuízo do disposto acima, a assembleia especial de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes das previstas no presente anexo I do regulamento, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do item acima, o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação da gestora, tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do da Classe o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo e da Classe I; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; não cabendo aos cotistas da Classe qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado.

Salvo se deliberado de outra forma por assembleia especial de cotistas que deliberar pela nova emissão, mas sempre no caso de emissão com base no Capital Autorizado, no âmbito das novas emissões a serem realizadas, os cotistas da Classe terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida em assembleia especial de cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pela Administradora e pela Gestora, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de

preferência.

Caso assim previsto no ato que deliberar a emissão da emissão de novas cotas os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, tanto para o exercício do direito de preferência, quanto para a sua cessão.
O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada exclusivamente pela gestora, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

8.2 Subscrição e integralização

Subscrição Parcial

Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, se aplicável, observada a regulamentação aplicável.

Integralização

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

A integralização em bens, direitos, cotas, ações, imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada a critério da Administradora, observado o previsto no artigo 9 e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe Única, o qual deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso, em prazo não superior a 90 (noventa) dias.

No período de 09 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 foram integralizadas 2.299.900 cotas no montante total de R$ 22.999.

8.3 Resgate

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

9. Taxa de administração e gestão

Taxa de Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,10% (dez décimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 10 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Taxa de Gestão

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à 0,50% (meio por cento) ao ano, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado que será excluído da base de cálculo da Taxa de Gestão investimentos em cotas de outros fundos geridos pela Gestora.

As remunerações previstas para taxa de administração e taxa de gestão devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

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

No período de 09 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, foram provisionadas despesas de taxa de administração e gestão no montante de R$ 7.

10. Rentabilidade

No período de 09 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade (apurada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi positiva em 172,10%.

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

11. Encargos debitados no Fundo

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

	31/12/2025	
	Valores	**Percentual**
Despesas de IR sobre cotas de fundos de renda fixa	(2)	(0,01%)
Taxa de administração e gestão	(7)	(0,03%)
Despesas de auditoria e custódia	(18)	(0,07%)
Outras despesas operacionais	(3)	(0,01%)
	(30)	**(0,12%)**

Para o período de 09 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R$ 25.464.

12. Tributação

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

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

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

Sobre a carteira do Fundo

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

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

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

13. Demonstrativo ao valor justo

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

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível2.

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

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.002	-	1.002
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	61.603	-	61.603
Total do ativo	**-**	**62.605**	**-**	**62.605**

14. Demandas judiciais

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

15. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período de 09 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	6
Taxa de gestão	Genesis Capital Gestora De Recursos Ltda	Gestora	1

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	6
Taxa de gestão	Genesis Capital Gestora De Recursos Ltda	Gestora	1

16. Custodia de títulos e valores mobiliários

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

17. Distribuição de rendimentos

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

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

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

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

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**31/12/2025**
Lucro líquido do período	39.581
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	(39.603)
Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	25
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93	**3**
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**3**
Rendimentos apropriados	**-**
% do resultado do período distribuído nos termos da lei 8668/93)	**0,00%**

18. Divulgação de informações

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

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

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

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Resolução CVM n° 175/22 e o regulamento do Fundo.

19. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no período de 09 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025.

20. Outros serviços prestados

No período de 09 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a administradora não contratou serviços prestados pelos auditores independentes relacionados a este Fundo por ela administrado.

21. Eventos subsequentes

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

* * *

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