



**TRX Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.985.938/0001-10

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

Demonstrações financeiras

Em dezembro de 2025 e de 2024

com Relatório dos Auditores Independentes

**TRX Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 43.985.938/0001-10

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em dezembro de 2025 e de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

TRX Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 43.985.938/0001-10

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

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

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

Base para opinião

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

Ênfase

Distribuição aos cotistas dos lucros auferidos

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 9 e para as demonstrações das evoluções do patrimônio líquido referente ao valor distribuído pelo Fundo, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10 da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo, em que o valor distribuído foi superior ao montante do lucro contábil do exercício, adicionado aos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Cotas fundos de investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 85.203 mil, equivalente à 57,84% de seu patrimônio líquido, aplicado em cotas de fundo de investimento, segregadas entre fundo de investimento de renda fixa e fundos de investimento imobiliário, registradas inicialmente ao custo de aquisição, sendo mensalmente atualizadas de acordo com a valorização e/ou desvalorização ocorrida no valor do patrimônio líquido dos fundos investidos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Análise da custódia das cotas dos fundos de investimento;
- Recálculo das atualizações dos investimentos de acordo com a valorização e/ou desvalorização das cotas dos fundos investidos;
- Análise da movimentação ocorrida entre a data base dos fundos investidos até 31 de dezembro de 2025, com o objetivo de assegurar quanto a defasagem existente;
- Leitura dos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras dos fundos investidos; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

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

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no montante de R\$ 61.660 mil, representando 41,86% de seu patrimônio líquido. Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte, o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos e a relevância dos saldos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos;
- Avaliação quanto a adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações;
- Recálculo da precificação dos CRIs por amostragem; e
- Avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 21 de março de 2025, sem modificação de opinião.

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.

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

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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.
Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 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

TRX HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 43.985.938/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
Em milhares de reais

Ativo		31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		5.742	3,90%	592	1,73%
Cotas de fundo de renda fixa	5	5.742	3,90%	592	1,73%
Aplicações financeiras		147.685	100,25%	34.021	99,35%
De natureza imobiliária	6.1				
Cotas de fundos de investimento	6.1.1	79.461	53,94%	29.213	85,31%
Imobiliário		79.461	53,94%	29.213	85,31%
Certificados de recebíveis imobiliários	6.1.2	61.660	41,86%	4.205	12,28%
CRI pós-fixado		61.660	41,86%	4.205	12,28%
De natureza não imobiliária	6.2				
Ações de companhias abertas	6.2.1	6.564	4,46%	603	1,76%
ALOS3		2.270	1,54%	271	0,79%
CYRE3		1.777	1,21%	-	0,00%
PLPL3		1.048	0,71%	-	0,00%
DIRR3		847	0,57%	-	0,00%
EVEN3		622	0,42%	-	0,00%
CURY3		-	0,00%	332	0,97%
Outros valores		1.019	0,69%	305	0,89%
Dividendos a receber		61	0,04%	-	0,00%
Outros valores e receber		958	0,65%	303	0,88%
Juros de capital próprio		-	0,00%	2	0,01%
Não Circulante					
Total do ativo		154.446	104,84%	34.918	101,97%
Passivo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Valores a pagar		7.133	4,84%	675	1,97%
Aplicações financeiras - operações compromissadas	6.1.3	4.852	3,29%	-	0,00%
Rendimentos a distribuir	9	2.076	1,41%	614	1,79%
Taxa de administração e gestão	8	130	0,09%	40	0,12%
Auditoria e custódia		9	0,01%	18	0,05%
Negociação e intermediação de valores		33	0,02%	-	-
Outros valores a pagar		33	0,02%	3	0,01%
Total do passivo		7.133	4,84%	675	1,97%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		152.781	103,71%	36.097	105,41%
Gastos com colocação de cotas		(2.545)	(1,73%)	(1.535)	(4,48%)
Distribuição de rendimentos		(11.379)	(7,72%)	(614)	(1,79%)
Reserva de lucros		8.456	5,74%	295	0,86%
Total do patrimônio líquido	12	147.313	100,00%	34.243	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		154.446	104,84%	34.918	101,97%

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

TRX HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 43.985.938/0001-10

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

	Notas explicativas	31/12/2025	De 14/11/2024 a 31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.2	(9.412)	39
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.2	1.695	-
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.2	10.942	56
Resultado com operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.3	(230)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.1	(1.104)	(179)
Recebimento de dividendos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.1	5.640	356
Lucro com transações de subscrição de ações	6.2.1	-	132
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	6.2.1	(420)	(139)
Lucro na venda de ações	6.2.1	2.201	23
Juros de capital próprio		3	2
		9.315	290
Resultado líquido de atividades imobiliárias		9.315	290
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		555	122
Despesas de imposto de renda sobre cotas de fundos		(226)	(31)
	5	329	91
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	8,12 e 16	(812)	(59)
Despesas com taxas e impostos	12	(470)	-
Despesas Cetip	12	(81)	-
Despesas de auditoria e custódia	12	(18)	(18)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(9)	(3)
Taxa Bovespa	12	(10)	-
Taxa de consultoria jurídica	12	(36)	-
Outras despesas operacionais	12	(47)	(6)
		(1.483)	(86)
Lucro líquido do exercício/período		8.161	295
Quantidade de cotas em circulação		15.970.289	3.609.720
Lucro por cota - R\$		0,51	0,08
Valor patrimonial da cota - R\$		9,22	9,49

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

TRX HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 43.985.938/0001-10****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido****Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024***Em milhares de reais*

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Reserva de lucros	Total
Em 14 de novembro de 2024 (data de início das atividades)		-	-	-	-
Integralização de cotas	7	36.097	-	-	36.097
Gastos com colocação de cotas	7	(1.535)	-	-	(1.535)
Distribuição de rendimentos	9	-	(614)	-	(614)
Resultado do período		-	-	295	295
Em 31 de dezembro de 2024	10	34.562	(614)	295	34.243
Integralização de cotas	7	116.684	-	-	116.684
Gastos com colocação de cotas	7	(1.010)	-	-	(1.010)
Distribuição de rendimentos	9	-	(10.765)	-	(10.765)
Resultado do exercício		-	-	8.161	8.161
Em 31 de dezembro de 2025	10	150.236	(11.379)	8.456	147.313

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

TRX HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 43.985.938/0001-10

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	31/12/2025	De 14/11/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	555	122
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(722)	(19)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(9)	(3)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(36)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(27)	-
Pagamento de anuidade B3	(10)	-
Pagamento de despesas cetip	(81)	-
Pagamento de despesas de impostos e contribuições	(470)	-
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(226)	(31)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(698)	(3)
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades operacionais	(1.724)	66
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação de cotas de fundos imobiliários (FII)	(199.876)	(39.822)
Resgate de cotas de fundos imobiliários - (FII)	149.458	9.540
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - (FII)	5.640	356
Aplicação/Venda de ações de companhias abertas	(4.177)	-
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(166.432)	(4.185)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	103.888	-
Recebimento de amortizações e rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7.380	75
Aplicação e venda de compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.622	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(99.497)	(34.036)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	116.684	36.097
Custos de colocação de cotas	(1.010)	(1.535)
Rendimentos pagos	(9.303)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	106.371	34.562
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	5.150	592
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	592	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	5.742	592
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	5.150	592
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais		
Prejuízo com transações de recompra de CCI	8.161	295
Resultado com operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	230	-
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(3.225)	(95)
Resultado de cotas de fundos imobiliários (FII)	(4.536)	(177)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(1.784)	(18)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(714)	-
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	144	61
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades operacionais	(1.724)	66

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O **TRX Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade limitada ("Fundo")**, é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 175/22 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 14 de outubro de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 14 de novembro de 2024.

O Fundo possui uma classe de cotas única ("Classe"), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela instrução CVM nº 175 de 2022.

O Fundo foi constituída como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, visando o ganho de capital, conforme a política de investimentos do Fundo, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente nos ativos descritos abaixo:

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis
- II. 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;
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada;
- V. cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- VI. cotas de outros FII;
- VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios 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;
- IX. letras de crédito imobiliário;
- X. letras imobiliárias garantidas; e
- XI. quaisquer outros ativos que venham a ser permitidos pela legislação aplicável.

O Fundo tem como público alvo o público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 nº 175/2022.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui suas cotas negociadas na B3, sob o código TRXY11, as cotas apresentaram os seguintes preços e fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024.

Mês	2025	2024
Janeiro	9,95	-
Fevereiro	9,86	-
Março	9,64	-
Abril	9,45	-
Maiο	9,20	-
Junho	9,60	-
Julho	9,67	-
Agosto	9,55	-
Setembro	9,25	-
Outubro	9,00	-
Novembro	9,03	-
Dezembro	9,70	9,90

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, Resolução CVM nº 175, de 23 de outubro de 2022, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas 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 estende-se 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.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

março de 2026.

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

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.2. 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.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.4. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na 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 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:

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Ativos financeiros para negociação (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.

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: rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de renda fixa: os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em "Receitas de cotas de fundo de renda fixa"

Ações de companhias abertas: Representa o valor em ações das empresas negociadas em bolsa que o Fundo possui (permitidas conforme contexto operacional).

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.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

3.5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira na data-base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos mercados, conforme indicado na Nota Explicativa nº 6.

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários (FII)

São registradas inicialmente pelo custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

3.6. 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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 nas demonstrações do resultado.

3.7. 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, através da B3, é mensurado 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".

3.8. Lucro por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado nas demonstrações de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final do período.

4. Riscos associados ao Fundo

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 Instrução 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

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.

5. Caixa e equivalente de caixa

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

31 de dezembro de 2025

	<u>Administradora</u>	<u>Saldo contábil</u>	<u>% sobre PL</u>
Cotas de fundo de renda fixa			
FI RF BRL Soberano REF DI LP (a)	BRL Trust DTVM S/A	5.742	3,90%

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

31 de dezembro de 2024

	<u>Administradora</u>	<u>Saldo contábil</u>	<u>% sobre PL</u>
Cotas de fundo de renda fixa			
FI RF BRL Soberano REF DI LP (a)	BRL Trust DTVM S/A	592	1,73%

- (a) O **Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa BRL Soberano Referenciado DI Longo Prazo, CNPJ: 43.690.520/0001-86**, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 1º de fevereiro de 2022. Seu objetivo 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

- (b) O **Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo, CNPJ: 15.348.108/0001-47**, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 18 de abril de 2012. Seu objetivo é receber aplicações de recursos provenientes exclusivamente de fundos de investimentos administrados pelo administrador, suas controladas, coligadas e/ou afiliadas, funcionários, sócios, diretores e aqueles que tenham vínculo societário familiar (“cotistas ou cotista”).

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas líquidas no montante de 329 (R\$ 91 em 31 de dezembro de 2024), registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros”.

6. Aplicações financeiras

6.1 De natureza imobiliária

6.1.1 Cotas de fundos de investimento imobiliário

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

31 de dezembro de 2025			
Código B3	Nome	Quantidade	Saldo contábil
*	ROMA VI FII RESP LTDA	18.238.523	18.625
*	OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS I FII	137.054	15.709
*	BRIO TPG COINVESTIMENTO FII RL	12.400	12.538
TRXB11	TRX REAL ESTATE II FII	45.175	7.629
CPSH11	FII CPSH	446.578	4.948
ZAGH11	FII ZAGH	455.427	4.645
TRXF11	TRX REAL ESTATE FII RL	30.100	2.949
GGRC11	FII GGRCOVEP	250.000	2.475
LVB11	FII VBI LOG	17.000	1.908
KNIP11	FII KINEA IP	20.000	1.811
IBCR11	FII BREI	33.940	1.651
CYCR11	FII CYRELA	130.000	1.151
VCJR11	FII VECTIS	12.062	981
PCIP11	FII PCIP PAX	9.020	763
KORE11	FII KORE	9.400	700
TOPP11	FII TOPP	7.500	577
HGCR11	FII CSHG CRI	4.000	392
BICE11	FII BRIO CRE	10	9
Total:		19.858.189	79.461

(*) Fundos não listados.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2024, as cotas de fundos de investimento imobiliário que o Fundo possui estão descritos abaixo:

31 de dezembro de 2024			
Código	Nome	Quantidade	Saldo contábil
ZAGH11	FII ZAGH	480.547	5.048
CPSH11	FII CPSH	390.000	3.506
TRXB11	TRX REAL ESTATE II FII	25.000	3.127
DAMA15	DAMA FII RESP. LTDA.	315.790	3.025
KNIP11	FII KINEA IP	24.399	2.203
IBCR11	FII BREI	33.357	2.042
RECM11	FII REC MULTI	203.045	1.854
KNCR11	FII KINEA RI	12.791	1.317
CYCR11	FII CYRELA	132.288	1.122
HGCR11	FII CSHG CRI	9.383	910
BTLG11	FII BTLG	8.910	836
TRXF11	TRX REAL ESTATE FII	8.020	826
CVBI11	FII VBI CRI	8.468	711
MALL11	FII MALLS BP	7.071	675
XPML11	FII XP MALLS	6.000	586
RBRF11	FII RBRALPHA	88.515	566
RZTR11	FII RIZA TX	4.375	377
TOPP11	FII TOPP	3.680	282
KORE11	FII KORE	2.400	200
Total:		1.764.039	29.213

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, o resultado com cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) foi composto conforme abaixo:

Cotas de fundos de investimento	31/12/2025	De 14/11/2024 a 31/12/2024
Ajuste ao valor justo	(1.104)	(179)
Rendimentos	5.640	356
Total	4.536	177

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

6.1.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 61.660 (R\$ 4.205 em 31 de dezembro de 2024). Por esses ativos o Fundo recebe pagamentos mensais de juros, amortizações e atualização monetária com base nas taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos CRIs existentes na carteira na data-base foi aplicada de acordo com as disposições da Instrução CVM nº 516 e com o Manual de Marcação a Mercado do Administrador, que considera as taxas praticadas pelo mercado desse tipo de valor mobiliário:

Em 31 de dezembro de 2025

Emissores	Ativo	Rating	Data de compra	Data de vencimento	Indexador	Qtde	Saldo contábil
BARI Securitizadora	CRI_24K0003803 (a)	A	23/12/2025	10/11/2039	IPCA + 6,90%	9.925	9.077
BARI Securitizadora	CRI_20G0703083 (a)	A	29/08/2025	10/07/2035	IPCA + 5,00%	9.207	6.790
BARI Securitizadora	CRI_24L0003403 (b)	A	30/10/2025	08/12/2039	IPCA + 6,80%	3.466	4.141
BARI Securitizadora	CRI_20F0689770 (c)	A	19/09/2025	10/06/2035	IPCA + 5,75%	3.736	2.210
BARI Securitizadora	CRI_20E0031084 (d)	A	29/08/2025	10/05/2035	IPCA + 5,75%	283	121
BARI Securitizadora	CRI_20G0703191 (e)	A	29/08/2025	10/07/2035	IPCA + 5,00%	1.028	1.020
Playbanco Securitizadora	CRI_25I3439822 (f)	BBB	29/09/2025	22/03/2028	CDI + 3,50%	7.500	7.526
Playbanco Securitizadora	CRI_24G1627395 (g)	AA	30/10/2025	22/07/2027	IPCA + 10,90%	4.357	4.393
Opea Securitizadora	CRI_21I0855623 (h)	A	29/08/2025	19/09/2033	IPCA + 8,20%	6.305	4.902
Opea Securitizadora	CRI_21I0855537 (i)	A	29/08/2025	19/09/2033	IPCA + 8,20%	6.306	4.833
Canal Companhia de Sec	CRI_25E3766887 (j)	A	30/10/2025	22/05/2037	IPCA + 10,50%	4.743	4.787
Canal Companhia de Sec	CRI_25B2176484 (k)	BBB	28/02/2025	11/03/2030	CDI + 4,50%	1.492	1.390
Virgo Securitizadora	CRI_21H0976574 (l)	AA	30/10/2025	27/08/2041	IPCA + 6,50%	4.390	4.167
Companhia Província de Sec.	CRI_23L2517577 (m)	A	30/10/2025	29/12/2026	IPCA + 11,25%	2.045	2.250
True Securitizadora S.A.	CRI_20L0687041 (n)	A	30/10/2025	26/12/2029	IPCA + 5,30%	2.653.287	1.868
True Securitizadora S.A.	CRI_20L0687041 (n)	A	06/11/2025	26/12/2029	IPCA + 5,30%	900.000	635
True Securitizadora S.A.	CRI_22I0879235 (o)	A	22/11/2024	20/10/2027	IPCA + 10,00%	1.632	-
True Securitizadora S.A.	CRI_22I0879235 (o)	A	23/04/2025	20/10/2027	IPCA + 10,00%	177	-
Habitasec Securitizadora S.A	CRI_19G0228153 (p)	A	29/08/2025	26/07/2034	IPCA + 6,00%	2.108	1.073
Vertcia Securitizadora	CRI_21K0046865 (q)	A	29/08/2025	20/02/2042	IPCA + 8,50%	1.000	477
Total						3.622.987	61.660

- (a) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de cotas; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) promessa de cessão fiduciária de recebíveis; (iv) cessão fiduciária de sobejo; (v) fundo de reserva; (vi) fundo de despesas; e (vii) garantias locatárias;
- (b) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de cotas; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) promessa de cessão fiduciária de recebíveis; (iv) cessão fiduciária de sobejo; (v) promessa de cessão fiduciária imóveis não escriturados; (vi) fundo de reserva; (vii) fundo de despesas; e (viii) reservas locatárias.
- (c) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de cotas; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; e (iv) cessão fiduciária de outros
- (d) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de cotas; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; e (iv) fundo de despesas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

- (e) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de cotas; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) fiança; (iv) fundo de reserva; e (v) fundo de despesas.
- (f) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de participações; (iv) aval; e (v) fundo de despesas.
- (g) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de participações; (iv) aval; e (v) fundo de despesas.
- (h) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de participações; (iv) aval; e (v) fundo de despesas.
- (i) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) fiança; (iv) fundo de reserva; e (v) fundo de despesas.
- (j) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de cotas; (ii) cessão fiduciária; e (iii) aval.
- (k) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) cessão fiduciária; e (iii) aval.
- (l) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) alienação fiduciária de cotas; (iii) alienação fiduciária de ações/participações; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; (v) cessão fiduciária de recebíveis; (vi) fundo de despesas; e (vii) fundo de reserva.
- (m) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de participações; (iv) aval; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de despesas.
- (n) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) fundo de reserva; e (iii) fundo de despesas.
- (o) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; e (iii) fiança.
- (p) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis; (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) fiança; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de despesas.
- (q) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis; e (ii) seguro.

Em 31 de dezembro de 2024

Emissores	Ativo	Rating	Data de compra	Data de vencimento	Indexador	Qtde	Saldo contábil
True Securitizadora S.A.	CRI_20L0687041 (a)	A	21/11/2024	26/12/2029	IPCA + 5,3%	1.099.310	900
True Securitizadora S.A.	CRI_20L0687041 (a)	A	26/11/2024	26/12/2029	IPCA + 5,3%	1.553.977	1.272
True Securitizadora S.A.	CRI_22I0879235 (b)	A	22/11/2024	20/10/2025	IPCA + 10%	1.810	2.033
Total						2.655.097	4.205

- (a) O CRI tem como garantia além da instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, contará com alienação Fiduciária de Imóveis, o fundo de reserva e o fundo de despesas;

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

- (b) O CRI conta com as seguintes garantias: (i) fiança; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) fundo de despesas; (v) fundo de liquidez; (vi) fundo de obras; (vii) mecânica de vendas; e (viii) gestão dos direitos creditórios.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, o resultado com certificados de recebíveis imobiliários (CRI) foi composto conforme abaixo:

Certificados de recebíveis imobiliários	31/12/2025	De 14/11/2024 a 31/12/2024
	(9.412)	39
Ajuste ao valor justo	(9.412)	39
Resultado em transações	1.695	-
Rendimentos	10.942	56
Total	3.225	95

6.1.3 Certificados de recebíveis imobiliários - Operações compromissadas

O Fundo realizou operações compromissadas lastreadas em certificados de recebíveis imobiliários (CRI), consistentes na venda dos títulos com compromisso de recompra em data futura e preço previamente estabelecido. Tais operações possuem natureza de captação de recursos de curto prazo, permanecendo os riscos e benefícios substancialmente com o Fundo, motivo pelo qual os ativos não são baixados da carteira, sendo reconhecida obrigação financeira correspondente no passivo.

Em 31 de dezembro de 2025

Emissores	Ativo	Data de retorno	Data de vencimento	Indexador	Qtde	Saldo contábil
BARI Securitizadora	CRI_20E0031084	23/03/2026	10/05/2035	IPCA + 7,79%	283	54
BARI Securitizadora	CRI_20F0689770	23/03/2026	10/06/2035	IPCA + 7,84%	3.736	901
BARI Securitizadora	CRI_20G0703083	23/03/2026	10/07/2035	IPCA + 7,94%	9.207	3.019
BARI Securitizadora	CRI_20G0703191	23/03/2026	10/07/2035	IPCA + 7,65%	1.028	388
Habitasec Securitizadora S.A	CRI_19G0228153	23/03/2026	26/07/2034	IPCA + 7,10%	2.108	490
Total					16.362	4.852

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo reconheceu resultado com operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), no montante negativo de R\$230.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

6.2 De natureza não imobiliária

6.2.1 Ações de companhias abertas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía as seguintes ações de companhias abertas:

31 de dezembro de 2025

<u>Ação</u>	<u>Nome</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Saldo contábil</u>
ALOS3	SONAE SIERRA BRASIL S/A (a)	80.000	2.270
CYRE3	CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (b)	60.000	1.777
PLPL3	PLANO E PLANO (c)	76.500	1.048
DIRR3	DIRECIONAL (d)	60.000	847
EVEN3	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. (e)	80.000	622
Total:		356.500	6.564

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía as seguintes ações de companhias abertas:

31 de dezembro de 2024

<u>Ação</u>	<u>Nome</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Saldo contábil</u>
ALOS3	SONAE SIERRA BRASIL S/A (a)	15.000	271
CPSH11	CURY S/A (f)	19.000	332
Total:		34.000	603

(a) A Sonae Sierra Brasil S.A é uma empresa sediada no Brasil que se dedica principalmente ao desenvolvimento e operação de shopping centers no Brasil. Por meio de suas subsidiárias, a companhia atua no desenvolvimento de projetos de shopping centers, construção de edifícios comerciais, administração de imóveis comerciais, serviços de corretagem, locação de espaços para lojistas, locação de espaços comerciais para publicidade e promoção e operação de estacionamento. A Companhia possui subsidiárias como Sierra Investimentos Brasil Ltda e Unishopping Administradora Ltda, por meio das quais opera diversos shopping centers no Brasil, incluindo Parque D Pedro, Metrópole, Manauara, Penha, Tivoli, Campo Limpo e Franca, entre outras. É uma subsidiária da Sierra Brazil 1 BV.

(b) A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código CYRE3. A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais, podendo atuar isoladamente ou em conjunto com outras entidades, em conformidade com seu estatuto social, a legislação societária vigente e a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). A Companhia observa as práticas de governança corporativa exigidas pelo novo mercado, assegurando aos acionistas direitos políticos e econômicos equivalentes, sendo que suas sociedades controladas, sob controle compartilhado e coligadas compartilham, conforme aplicável, estruturas e custos corporativos, gerenciais e operacionais com a controladora ou com seus parceiros.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

- (c) A Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código PLPL3. A companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários, bem como a locação de imóveis próprios e a participação em outras sociedades, isoladamente ou em conjunto com outras entidades, conforme previsto em seu estatuto social e em observância à legislação societária e à regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Em atendimento às práticas de governança corporativa do segmento novo mercado, a totalidade das ações emitidas confere aos seus titulares direitos políticos e econômicos equivalentes. As sociedades controladas, sob controle compartilhado e coligadas compartilham com a controladora as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da companhia ou do parceiro, conforme cada situação, observadas as normas contábeis e de divulgação aplicáveis.
- (d) A Direcional Engenharia S.A. é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede e foro na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, tendo suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código DIRR3. A companhia atua predominantemente na incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários residenciais, com foco em habitação de larga escala, podendo desenvolver suas atividades de forma direta ou por meio de parcerias, em conformidade com seu estatuto social, a legislação societária aplicável e as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). A companhia adota as práticas de governança corporativa requeridas pelo segmento novo mercado, assegurando tratamento equitativo aos acionistas, sendo que suas sociedades controladas, sob controle compartilhado e coligadas utilizam, conforme aplicável, estruturas e recursos corporativos, administrativos e operacionais compartilhados com a controladora ou com seus parceiros estratégicos.
- (e) A Even Construtora e Incorporadora S.A. é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, cujas ações ordinárias são negociadas no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código EVEN3. A companhia desenvolve, como atividade principal, a incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários, predominantemente residenciais, podendo realizar tais operações individualmente ou em associação com terceiros, em observância ao seu estatuto social, à legislação societária vigente e às normas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Inserida no segmento novo mercado, a companhia adota elevados padrões de governança corporativa, garantindo igualdade de direitos políticos e econômicos aos seus acionistas, enquanto suas sociedades controladas, coligadas e sob controle compartilhado compartilham, conforme aplicável, recursos, estruturas e custos administrativos e operacionais com a controladora ou com parceiros.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

- (f) A Cury Construtora e Incorporadora S.A. é uma empresa brasileira do setor de incorporação imobiliária. O escritório atua no desenvolvimento, construção e venda de edifícios residenciais nas regiões metropolitanas dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. O escritório desenvolve apartamentos no setor habitacional de baixa renda, principalmente para o Programa Minha Casa, Minha Vida ("MCMV"). A companhia atua por meio de diversas subsidiárias, como CCISA08 Consultoria Imobiliária Ltda ("Cury Vendas") e CCISA15 Instaladora Ltda ("Cury Install"), entre outras.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, o resultado com ações de companhias abertas foi composto conforme abaixo:

	31/12/2025	De 14/11/2024 a 31/12/2025
Ações de companhias abertas		
Ajuste ao valor justo	(420)	(139)
Resultado em transações	-	132
Juros de capital próprio	3	2
Resultado na venda	2.201	23
Total	1.784	18

7. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, escriturais e nominativas, e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Emissão e integralização

A administradora e a gestora, poderão, em conjunto, deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000, não se considerando, para estes fins, as cotas da primeira emissão do Fundo.

As cotas do Fundo de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional, em bens, direitos, 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, 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 do Fundo, o qual deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve integralização de 9.170.745,000000 cotas no valor de R\$ 10.765.

No período de 14 de novembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 , houve integralização de 3.609.720,000000 cotas no valor de R\$ 36.097.

Resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas do Fundo de cotas única senão pela liquidação antecipada do Fundo.

A administradora promoverá, conforme instrução da gestora, amortizações parciais ou a amortização total das cotas do Fundo, a qualquer momento durante o prazo de duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve resgate ou amortização de cotas.

Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo teve gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 1.010.

No período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo teve gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 1.535.

Negociação das cotas

As cotas, após subscritas e integralizadas, serão admitidas para negociação em mercado secundário, a critério da Administradora, e somente poderão ser negociadas em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

8. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de administração e gestão

O Fundo paga à administradora uma taxa de administração a ser descontada da taxa global, a qual será definida conforme tabela abaixo:

Faixa de patrimônio líquido ou valor de mercado (caso o Fundo passe a integrar a composição do IFIX)	Taxa %
R\$ 0 – R\$ 0,5 bilhão	0,20%
R\$ 0,5 bilhão – R\$ 1 bilhão	0,15%
Acima de R\$ 1 bilhão	0,10%

A taxa de administração calculada, observa o mínimo mensal de R\$ 20, observado que o referido valor será corrigido, anualmente, a contar da data da primeira integralização, pela variação positiva do IPCA acumulado no período anterior, calculado e divulgado pelo instituto brasileiro de geografia e estatística – IBGE.

A taxa de administração é calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo.

A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo fundo ou pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

O Fundo paga à gestora uma taxa de gestão, que equivale a diferença entre a taxa global e a taxa de Administração, observado um valor mínimo mensal de R\$ 20, observado que o referido valor é corrigido, anualmente, a contar da data da primeira integralização, pela variação positiva do IPCA acumulado no período anterior, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriado o como despesas de taxa de administração e gestão o montante de R\$ 812 (R\$ 59 em 31 de dezembro de 2024), sendo os valores de taxa de administração e gestão divididos igualmente.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantém uma provisão total de R\$ 130 (R\$ 40 em 31 de dezembro de 2024), correspondente ao montante estimado a ser pago de taxa de administração e gestão.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

9. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do período.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, houve distribuição de rendimentos a cotistas conforme demonstrado no quadro a seguir:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	8.161	295
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	9.412	(39)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(8.169)	-
Ajuste ao valor justo com ações de companhias abertas	420	139
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	1.104	179
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	63	60
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	10.991	634
Rendimentos retidos no exercício	226	20
(-) Parcela dos rendimentos retidos	226	20
Rendimentos apropriados	10.765	614
Rendimentos a distribuir	(2.076)	(614)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	614	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	9.303	-
% do resultado do período distribuído nos termos da lei 8668/93)	97,94%	96,85%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 0,84 (R\$ 0,17 no período findo em 31 de dezembro de 2024).

10. Patrimônio líquido

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 15.970.289 (3.609.720 em 31 de dezembro de 2024) cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 9,22 (R\$ 9,49 em 31 de dezembro de 2024), perfazendo o montante de R\$ 147.313 (R\$ 34.243 em 31 de dezembro de 2024).

11. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi positiva em 6,38 % (0,83% em 31 de dezembro de 2024).

12. Encargos debitados no Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	31/12/2025		De 14/11/2024 a 31/12/2024	
	Saldo contábil	Percentual	Saldo contábil	Percentual
Taxa de administração e gestão	(812)	(1,13%)	(59)	(0,17%)
Despesas com taxas e impostos	(470)	(0,65%)	-	(0,00%)
Despesas Cetip	(81)	(0,11%)	-	(0,00%)
Despesas de auditoria e custódia	(18)	(0,03%)	(18)	(0,05%)
Taxa de fiscalização da CVM	(9)	(0,01%)	(3)	(0,01%)
Taxa Bovespa	(10)	(0,01%)	-	(0,00%)
Taxa de consultoria jurídica	(36)	(0,05%)	-	(0,00%)
Outras despesas operacionais	(47)	(0,07%)	(6)	(0,02%)
	(1.483)	(2,06%)	(86)	(0,25%)

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$71.890 (R\$ 34.932 em 31 de dezembro de 2024).

13. Tributação

Da Carteira do Fundo

Os rendimentos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

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

Dos cotistas do Fundo

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

- (i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do Fundo, 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, 50 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;
- (ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

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 investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

14. Demandas judiciais

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

15. Custódia dos ativos integrantes da carteira

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo de investimento estão registrados e custodiados na [B]³ Brasil Bolsa e Balcão. As cotas de fundos de investimento são escriturais e o controle é mantido pelo Administrador do respectivo Fundo.

16. Partes Relacionadas

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

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	De 14/11 a 31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	26	20
Taxa de gestão	TRX Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	104	20

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	De 14/11 a 31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	258	29
Taxa de gestão	TRX Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	554	29

17. Demonstrativo ao valor justo

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 confia o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	5.742	-	5.742
Cotas de fundos imobiliários	32.589	46.872	-	79.461
Certificados de recebíveis imobiliários	-	61.660	-	61.660
Ações de companhias abertas	6.564	-	-	6.564
Total do ativo	39.153	114.274	-	153.427

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
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	592	-	592
Cotas de fundos imobiliários	29.213	-	-	29.213
Certificados de recebíveis imobiliários	-	4.205	-	4.205
Ações de companhias abertas	603	-	-	603
Total do ativo	29.816	4.797	-	34.613

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).

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVN 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 RCVN 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 RCVN 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVN 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo. As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

19. Alterações estatutárias

Em 01 de outubro de 2025, por meio do fato relevante, TRXY11 conclui a contratação de formador de mercado.

Em 11 de setembro de 2025, por meio do fato relevante, TRXY11 conclui aquisição de cotas do Fundo Brio TPG.

Em 16 de julho de 2025, foi aprovado, por fato relevante, o início da oferta pública primária da 2ª emissão de cotas da Classe Única do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o rito de registro automático. A oferta contemplou até 10.683.761 cotas, ao preço unitário de R\$ 9,36, totalizando até R\$ 100.000, sem considerar a taxa de distribuição primária de R\$ 0,08 por cota (preço de subscrição de R\$ 9,44). Poderá ser emitido lote adicional de até 100% das cotas inicialmente ofertadas, elevando o montante total para até 21.367.522 cotas e R\$ 200.000. Será admitida distribuição parcial, observado o montante mínimo de 106.838 cotas, equivalente a R\$ 1.000.

Em 09 de maio de 2025, por meio da assembleia geral ordinária - Consulta formal, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 14 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

20. Outros serviços e política de independência dos auditores independentes

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

21. Eventos subsequentes

Em 19 de janeiro de 2026, por meio da Fato Relevante, foi publicado nesta data um ato de retificação e ratificação ao Ato dos Prestadores de Serviço para corrigir a informação que constou erroneamente de que o Preço de Emissão foi definido com base no valor patrimonial da cota em 30 de dezembro de 2025, equivalente a R\$ 9,22 "reduzido do "Dividend Yield" do Mês de Referência (%)" a ser pago pelo Fundo em 12 de janeiro de 2026 aos cotistas detentores de Cotas em 30 de dezembro de 2026 equivalente a R\$ 0,11 (onze centavos)", quando na verdade deveria ser "com um desconto equivalente a R\$ 0,11 (onze centavos)".

Ademais, foi realizada uma correção na data do período do Direito de Preferência de modo que o tem "r" do Suplemento da Oferta da 3ª Emissão foi alterado, para constar que os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, a partir de 26 de janeiro de 2026, inclusive, e até 05 de fevereiro de 2026, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, sendo que os Cotistas poderão também exercer o Direito de Preferência, a partir de 26 de janeiro de 2026, inclusive, e até 05 de fevereiro de 2026, inclusive, junto ao Escriturador das cotas do Fundo.

Em 14 de janeiro de 2026, por meio da ato dos prestadores de serviços essenciais, os Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo aprovaram a oferta pública primária da 3ª (terceira) emissão de cotas da Classe Única de Cotas do Fundo, a ser realizada pelo rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, "d", da Resolução CVM 160, para distribuição de até 32.930.846 novas cotas, em série única, nominativas e escriturais, conforme as características constantes do regulamento do Fundo.

Roger Vicente Lima
Contador CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável

* * *