VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 21.826.249/0001-20

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente.

VRE DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2025

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais 7
Demonstrações dos resultados 8
Demonstrações dos resultados abrangentes..... 9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....10
Demonstrações dos fluxos de caixa 11
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....12

Crowe Macro Auditoria e Consultoria
R. XV de Novembro, 184
3º Andar – Centro, São Paulo, SP
+55 (11) 5632.3733
www.crowe.com/br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e quotistas do
VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliario - FII
(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliario ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as politicas 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 VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliario em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e na s 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 é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria (PAA) 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 os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Determinação do valor justo do investimento em Companhia de capital fechado

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das ações em Companhia de capital fechado, quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais que possam implicar em mudança substancial do valor justo registrado no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº. 5.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização dos investimentos.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo dos investimentos em Companhia de capital fechado incluíram, entre outros:

- A revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da Companhia, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;

- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela administradora do Fundo;

- Avaliação da exatidão dos correspondentes registros contábeis no ativo e resultado do exercício; e

- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados em relação ao valor justo do investimento em Companhia de capital fechado, que estão consistentes com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

- 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 práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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 Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e 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 a 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.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 21.826.249/0001-20)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Balanços patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

	Nota	2025 Valores	2025 % sobre PL	2024 Valores	2024 % sobre PL
Ativo					
Circulante	**3.b**	**23**	**0,31%**	**70**	**0,60%**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**23**	**0,31%**	**70**	**0,60%**
Disponibilidade		11	0,15%	66	0,57%
Cotas de fundos de investimento	**4**	12	0,16%	4	0,03%
Não Circulante		**7.295**	**100,26%**	**11.551**	**99,77%**
Realizável a Longo Prazo		**7.182**	**98,71%**	**11.439**	**98,80%**
Ações de companhia de capital fechado	**5**	7.182	98,71%	11.439	98,80%
Outros valores		**113**	**1,55%**	**112**	**0,97%**
Valores a receber		113	1,55%	112	0,97%
Total do ativo		**7.318**	**100,57%**	**11.621**	**100,37%**
Passivo					
Circulante		**42**	**0,57%**	**43**	**0,38%**
Valores a pagar		**42**	**0,57%**	**43**	**0,38%**
Taxa de administração	**14**	20	0,27%	39	0,34%
Auditoria		-	0,00%	3	0,03%
Taxa de custódia		3	0,04%	-	0,00%
Rendimento a pagar		19	0,26%	-	0,00%
Outras contas a pagar		-	0,00%	1	0,01%
Total do passivo		**42**	**0,57%**	**43**	**0,38%**
Patrimônio líquido		**7.276**	**100,00%**	**11.578**	**99,99%**
Cotas subscritas e integralizadas		15.715	215,98%	15.715	135,73%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		(8.339)	-114,61%	(4.037)	-34,87%
Custos relacionados à emissão de cotas		(100)	-1,37%	(100)	-0,86%
Total do passivo e patrimônio líquido		**7.318**	**100,57%**	**11.621**	**100,37%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 21.826.249/0001-20)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração do resultado do exercício
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

	Nota	2025	2024
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Dividendos recebidos	5	1.800	2.276
Ajuste ao valor justo - ações de companhia de capital fechado	5.a	(4.257)	(3.662)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**(2.457)**	**(1.386)**
Outros Ativos Financeiros			
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		4	14
Tributos		(1)	(3)
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		**3**	**11**
Reversão de provisões operacionais		-	**30**
Outras despesas	**12**	**(348)**	**(630)**
Taxa de administração	**14**	(319)	(594)
Auditoria		(15)	(18)
Taxa CETIP/SELIC		(6)	(9)
Taxa de fiscalização CVM		(7)	(7)
Tarifas bancárias		-	(1)
Taxa ANBIMA		(1)	(1)
Resultado líquido do exercício		**(2.802)**	**(1.975)**
Quantidade de cotas		61.751	61.751
Resultado líquido por cota (em reais)		**-4,54%**	**-3,20%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 21.826.249/0001-20)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Resultado líquido do exercício	**(2.802)**	**(1.975)**
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	**(2.802)**	**(1.975)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 21.826.249/0001-20)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**19.040**	**(100)**	**(270)**	**18.670**
Amortização de cotas	(3.325)	-	-	(3.325)
Distribuição de rendimentos	-	-	(1.792)	(1.792)
Resultado líquido do exercício	-	-	(1.975)	(1.975)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**15.715**	**(100)**	**(4.037)**	**11.578**
Distribuição de rendimentos	-	-	(1.500)	(1.500)
Resultado líquido do exercício	-	-	(2.802)	(2.802)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**15.715**	**(100)**	**(8.339)**	**7.276**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 21.826.249/0001-20)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações dos fluxos de caixa – Método Direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundos	4	14
Taxa de administração	(336)	(653)
Auditoria	(18)	(14)
Tributos	(1)	(3)
Taxa cetip/selic	(6)	(9)
Taxa de fiscalização CVM	(7)	(7)
Taxa ANBIMA	(1)	(1)
Demais despesas	(1)	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(366)**	**(674)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Redução de ações de companhia de capital fechado	-	2.824
Dividendos recebidos	1.800	2.276
Caixa líquido das atividades de investimento	**1.800**	**5.100**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	-	(3.325)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(1.481)	(1.792)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(1.481)**	**(5.117)**
Redução de caixa e equivalente de caixa	**(47)**	**(691)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	70	761
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	23	70
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(47)**	**(691)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

O VRE Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175/2022, e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, de classe única, em 13 de março de 2015 e iniciou suas operações em 6 de outubro de 2015, com prazo de duração até 06/04/2026..

A classe tem como objetivo a realização de investimentos em ações de companhias, cotas de sociedades, imóveis, certificados de recebíveis imobiliários e debêntures, buscando proporcionar aos cotistas uma rentabilidade superior ao IPCA acrescido de 6% ao ano. O Fundo possui um prazo de investimento (já atingido) de 3 anos a partir da data do seu início, podendo ser prorrogado por mais 1 ano por determinação da Gestora. O Fundo destina-se exclusivamente a receber investimentos de titularidade de investidores qualificados, nos termos da Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Para fins do código ANBIMA de fundos de investimento, o Fundo é classificado como FII Desenvolvimento de Venda Gestão Ativa, segmento híbrido. A gestão da carteira do Fundo compete Invista Asset Management Ltda. ("Gestora")..

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, Comitê de Investimentos, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, englobando as Instruções CVM nº 516/11 e CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

3 Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Apuração do resultado

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2025, os saldos de caixa e equivalentes de caixa representados pelos saldos de disponibilidade e cotas de fundo de investimento nos montantes de R$11 e R$12 respectivamente (R$66 e R$4 em 31 de dezembro de 2024, respectivamente).

c) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo estão mensurados a 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 ou 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.

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.

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

d) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento”.

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

As ações sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são inicialmente avaliadas por seu custo de aquisição e posteriormente atualizadas por seu valor justo. Os ganhos e/ou perdas resultantes das avaliações ao valor justo são registrados diretamente no resultado do Fundo.

Os dividendos e os juros sobre o capital próprio são reconhecidos como receita, quando aprovados.

f) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

g) Uso de estimativas e julgamentos

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.

h) Novas normas, revisões e interpretações

Normas novas e alterações em vigor no exercício corrente:

Alteração a NBC TG 02 (R3) – Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis / IAS 21: Aplicação de abordagem consistente ao avaliar se uma moeda pode ser trocada por outra moeda.

OCPC 10 – Créditos de Carbono: Estabelece normas específicas para o reconhecimento, mensuração e divulgação de créditos de carbono, permissões de emissão e créditos de descarbonização.

NBC TG 32 (R4) – Tributos Sobre o Lucro / IAS 12: — Reforma Tributária Internacional — Regra do Modelo do Pilar Dois: Clarificar que a norma se aplica aos tributos sobre o lucro decorrentes da legislação fiscal promulgada ou substantivamente promulgada para implementar as regras modelo do Pilar Dois, publicadas pela OCDE, incluindo a legislação fiscal que implementa impostos nacionais mínimos qualificados descritos nessas regras.

A administração do Fundo avaliou a nova norma em vigor e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

Normas novas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes:

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência no início ou após 1º de janeiro de 2026 com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), sendo:

Alteração a NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros (IFRS 9) e NBC TG 40 (R3) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação / IFRS 7: Classificação e mensuração de instrumentos financeiros. Vigente a partir de 1 de janeiro de 2026.

IFRS S1 – Divulgação de Informações Financeiras Relacionadas à Sustentabilidade: Estrutura de divulgação de riscos e oportunidades de sustentabilidade. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2026.

IFRS S2 – Divulgação de Informações Climáticas: Requisitos de divulgação de riscos e oportunidades climáticas. Vigente a partir de 1º de janeiro de 2026.

IFRS 18 – Apresentação das demonstrações financeiras: Estrutura do resultado, novas divulgações e princípios de agregação e desagregação. Vigente a partir de 1 de janeiro de 2027.

IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações: Permite que uma subsidiária elegível forneça divulgações reduzidas ao aplicar as normas contábeis IFRS. Vigente a partir de 1 de janeiro de 2027.

A administração do Fundo está avaliando os impactos práticos que tais itens possam ter em suas demonstrações financeiras, à medida que os normativos são regulamentados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

	31/12/2025	31/12/2024
Cotas de fundo de investimento de renda fixa **(a)**	12	4

(a) Investimento em cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI (2024 - OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo), fundo de investimento de renda fixa administrado pelo Itaú Unibanco S.A., com objetivo de aplicar seus recursos em carteira composta, preponderantemente, por títulos públicos federais, indexados a taxas prefixadas e/ou pós-fixadas (Selic/DI), ou em operações compromissadas lastreadas em tais títulos públicos federais. É vedada a aplicação de recursos em cotas de fundo de qualquer modalidade.

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Seguem abaixo a composição e dados sobre o investimento do Fundo em ações de companhia de capital fechado em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ações de companhia de capital fechado

		31/12/2025				31/12/2024			
Companhia	**% participação**	**Quantidade**	**Valor de custo**	**Valor justo**	**Resultado**	**Quantidade**	**Valor de custo**	**Valor justo**	**Resultado**
VRE D3 S.A.	100%	8.507.516	8.507	7.182	(4.257)	8.507.516	8.507	11.439	(3.662)

A movimentação ocorrida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está descrita a seguir:

	2025	2024
Saldo inicial	**11.439**	**17.925**
(-) Redução de capital	-	(2.824)
(-) Ajuste valor justo	(4.257)	(3.662)
Saldo final	**7.182**	**11.439**

VRE D3 S.A.

A VRE D3 Participações S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída em 3 de abril de 2013 sob denominação de VRE I Participações S.A. e tem como objetivo social: i) a comercialização, a incorporação e a administração de imóveis: e ii) a participação na condição de acionista ou cotista em outras sociedades.

Atos societários da Companhia em 2025

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de abril de 2025 foi aprovada a distribuição de dividendos da reserva de lucro no montante de R$ 1.500 sendo pagos na referida data.

Em Assembleia Geral Ordinária Extraordinária realizada em 16 de abril de 2025 foram aprovados os seguintes itens:

- Demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024;
- Destinação do lucro do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, no valor de R$206;

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09 de setembro de 2025 foi aprovada a distribuição de dividendos da reserva de lucro no montante de R$ 100 sendo pagos na referida data.

Atos societários da Companhia em 2024

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de janeiro de 2024, foi aprovada a distribuição de dividendos da reserva de lucros no montante de R$ 2.000 sendo pagos na referida data.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2024 foi aprovada a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios no montante de R$ 276 sendo pagos na referida data.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de setembro de 2024 foi aprovada a redução do capital social da Companhia, dos atuais R$ 11.331 para R$ 8.507 mediante o cancelamento de 2.823.484 de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, de titularidade dos acionistas, respeitada a proporção de ações ordinárias detidas por cada acionista, com a consequente restituição do valor de R$ 2.824.

(a) Valor justo

Em 14 de janeiro de 2026 (2024: 09 de janeiro de 2025) foi realizado laudo de avaliação, com data-base de 31 de outubro, pela Plancosult Planejamento e Consultoria Ltda., onde foi atribuído um ajuste ao valor justo negativo da Companhia no montante de R$4.257 (2024 R$3.662) calculado pelo Método do fluxo de caixa livre para o acionista (FCFE), onde considera a mais adequada a definição do preço justo (a valores de mercado) da VRE D3 – FCFE, em face de análise comparativa com as outras metodologias previstas na Instrução 361 da CVM. A taxa de desconto de 9,976% (2024 -

9,307%), adotada no Fluxo de caixa, foi calculada de acordo com a metodologia do CAPM (Capital Asset Princing Model – Modelo de Precificação de Ativos).

Informações sobre a avaliadora

A Planconsult é uma empresa que tem como foco clientes de médio e grande porte, especializada em avaliação econômico-financeira de empresas, bem como avaliação e gestão de ativos imobilizados. Possui uma vasta experencia na avaliação de grandes empresas em que o conjunto de bens patrimoniais abrange um universo muito vasto, tanto em termos qualitativos como quantitativos.

A Planconsult é cadastrada em diversos órgãos públicos brasileiros para a avaliação de ativos fixos e avaliações econômico-financeiras de grandes empresas, estando os mesmos renovados e válidos. Também possui tradição na aprovação de nossos trabalhos junto á CVM, SEC, USGAAP e IASC.

Com mais de quarenta anos no mercado, a Planconsult vem atendendo aos maiores grupos e empresas do país, dos mais variados ramos de atividades. Além de sua capacitação e “Know How”, instalações, pessoal e sistemas de computadores próprios (“hardware e software”) já desenvolvidos e comprovados, possui a necessária e imprescindível experiência no campo de avaliações econômico-financeiras, tendo realizado trabalhos dessa natureza.

Projetos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia participava em projetos com 3 parceiros de negócio, para desenvolvimento dos projetos imobiliários descritos abaixo:

I. Projeto You

O projeto Alves Guimarães está localizado no bairro de Pinheiros, no município de São Paulo/SP, tendo seu lançamento ocorrido em novembro de 2017. O empreendimento é composto por 160 unidades, com valor geral de vendas da ordem de R$98.738 e o Fundo possui uma participação de 20% do capital social do projeto.

II. Projetos Stan

O projeto Diogo de Faria está localizado no bairro da Vila Clementino, no município de São Paulo/SP, tendo seu lançamento ocorrido em abril de 2019. O empreendimento é composto por 56 unidades, com valor geral de vendas da ordem de R$125.000 e o Fundo possui uma participação de 20% do capital social do projeto. O empreendimento foi concluído (auto de conclusão) em maio de 2022.

O projeto Fradique Coutinho está localizado no bairro de Pinheiros, no município de São Paulo/SP, tendo seu lançamento ocorrido em setembro de 2019. O empreendimento é composto por 144 unidades, com valor geral de vendas da ordem de R$140.000 e o Fundo possui uma participação de 20% do capital social do projeto. O empreendimento foi concluído (auto de conclusão) em fevereiro de 2023.

O projeto Kalunga também está localizado no bairro de Pinheiros, no município de São Paulo/SP, tendo seu lançamento previsto para ocorrer em março de 2021. O empreendimento será composto por 132 unidades, com valor geral de vendas da ordem de R$185.000 e o Fundo possui uma participação de 20% do capital social do projeto. O empreendimento foi concluído (auto de conclusão) em dezembro de 2024.

III. Projetos Five

O projeto Presidente Prudente Damha IV, desenvolvido na cidade de Presidente Prudente/SP, em área contida no imóvel urbano objeto da matrícula nº 71.395 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos do município, foi lançado em novembro de 2016. O empreendimento é composto por 301 lotes, com valor geral de vendas da ordem de R$92.550 e o Fundo possui uma participação de 25% do capital social do projeto.

O projeto São Carlos Damha IV, desenvolvido na cidade de São Carlos/SP, em área contida no imóvel urbano objeto da matrícula nº 142.396 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP, foi lançado em junho de 2017. O empreendimento é composto por 226 lotes, com valor geral de vendas da ordem de R$59.677 e o Fundo possui uma participação de 25% do capital social do projeto.

O projeto São Carlos Village IV, desenvolvido na cidade de São Carlos/SP, em área contida no imóvel urbano objeto da matrícula nº 137.775 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP, foi lançado em junho de 2017. O empreendimento é composto por 362 lotes, com valor geral de vendas da ordem de R$73.405 e o Fundo possui uma participação de 25% do capital social do projeto.

O projeto Piracicaba Damha II, desenvolvido na cidade de Piracicaba/SP, em área contida no imóvel urbano objeto da matrícula nº 98.960 do 1º Cartório de Registro de Imóveis do município, foi lançado em agosto de 2018. O empreendimento é composto por 300 lotes, com valor geral de vendas da ordem de R$84.399 e o Fundo possui uma participação de 33,3% do capital social do projeto.

IV. Projeto R.Yazbek

O projeto Apogee está localizado no bairro da Saúde, no município de São Paulo/SP, tendo seu lançamento ocorrido em setembro de 2018. O empreendimento é composto por 60 unidades, com valor geral de vendas da ordem de R$ 96.400 e o Fundo possui uma participação de 30% do capital social do projeto.

6 Gerenciamento de riscos

a) Tipos de riscos

Mercado

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser temporários, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Liquidez

As aplicações do Fundo em ações sem cotação de mercado apresentam peculiaridades em relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimentos brasileiros, em razão das características de prazo e duração do mesmo. Caso o Fundo precise alienar parte dessas ações, o valor poderá ser reduzido devido à baixa liquidez, causando perdas ao Fundo.

Sistêmico

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado, resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, 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.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que "caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei n° 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (…) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital" ("Decisão de 21.12.2021"). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora 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 a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

8 Rentabilidade

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade dos exercícios, calculada com base na variação da cota, impactada pelas amortizações e distribuições de rendimentos, estão demonstrados a seguir:

Exercícios findos em	Patrimônio líquido médio	Quantidade	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
31 de dezembro de 2025	11.598	61.751	117,84	(37,15)
31 de dezembro de 2024	15.716	61.751	187,49	(37,99)

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

9 Subscrição, integralização, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular. O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante aprovação da assembleia geral de cotistas e desde que subscritas a totalidade das cotas da emissão anterior ou cancelado o saldo não subscrito e integralizado das cotas de emissão anterior.

As cotas deverão ser integralizadas na medida em que ocorrerem as chamadas para integralização por parte da administradora, nos termos do regulamento, do respectivo compromisso de investimento e dos respectivos boletins de subscrição.

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou pela liquidação do Fundo. Mediante orientação da Gestora, a Administradora poderá proceder à amortização das cotas, de forma que a Gestora deverá realizar a comunicação formal à Administradora, para que esta última proceda com a amortização de cotas. A amortização será feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas integralizadas existentes. O pagamento das amortizações deverá ocorrer em até 5 dias úteis contados da data da comunicação formal da Gestora. A seguinte ordem de realização deverá ser observada: primeiro a amortização do valor principal investido e posteriormente a amortização do valor dos rendimentos. É vedado à Administradora a amortização das cotas que não observe o disposto no regulamento.

As cotas do Fundo são negociadas no mercado secundário, junto a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Na primeira oferta pública de cotas, iniciada em 23 de abril de 2015, previa a emissão de até 200.000 cotas no montante de até R$ 200.000. A oferta foi encerrada em 1º de dezembro de 2015 tendo sido subscrito e integralizado no total de 51.000 cotas correspondentes a R$ 51.000.

As cotas da primeira emissão do Fundo foram objeto de ofertas públicas, com esforços restritos, direcionada a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e Instrução CVM nº 476/09, sujeitas às restrições de negociação previstas nas referidas instruções.

Os cotistas do Fundo deverão, quando de sua adesão ao Fundo, firmar compromissos de investimento e assinar um boletim de subscrição, onde não haverá limite para subscrição de cotas por um único investidor. O Fundo aceitará subscrições de cotas de investidores para fins de

investimentos até o término do período de investimento, após este período, o Fundo aceitará subscrições de cotas de investidores apenas para fins de captação de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo, para proteção de investimentos já realizados ou cumprimento de obrigações assumidas, pelo Fundo, dentro da vigência do período de investimento, conforme decisão da Gestora. O capital comprometido representa o valor financeiro assumido pelos cotistas no compromisso de investimento e será requerido para cumprir com as chamadas de capital realizada pela Administradora mediante orientação da Gestora para aquisição de ativos alvo, ativos financeiros e pagamento de despesas ordinárias.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve cotas integralizadas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve amortização de cotas (2024 - R$ 3.325).

10 Distribuição dos rendimentos

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, a título de antecipação, conforme venha a ser permitido.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo efetuou as distribuições conforme quadro abaixo:

	Exercício findo em 31/12/2025	Exercício findo em 31/12/2024
Prejuízo do exercício	**(2.802)**	**(1.975)**
Ajustes das receitas não transitadas no caixa	(1)	(85)
Ajustes das despesas não transitadas no caixa	27	24
Ajuste ao valor justo - ações de companhia de capital fechado	4.257	3.662
Resultado conforme regime de caixa	**1.481**	**1.626**
Total de rendimentos distribuídos no exercício	**1.500**	**1.792**
Percentual distribuído	**101,28%**	**110,21%**

11 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Banco Genial S.A.
Coordenador Líder:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Invista Real Estate LTDA.
Escrituração:	Banco Genial S.A.
Controladoria e Custódia:	Banco Genial S.A.

12 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitadas ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2025		2024	
Despesas Administrativas	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**
Taxa de administração	(319)	2,75%	(594)	3,78%
Auditoria	(15)	0,13%	(18)	0,11%
Taxa CETIP/SELIC	(6)	0,05%	(9)	0,06%
Taxa de fiscalização CVM	(7)	0,06%	(7)	0,04%
Tarifas bancárias	-	-	(1)	0,01%
Taxa ANBIMA	(1)	0,01%	(1)	0,01%
Total	**(348)**	**3,00%**	**(630)**	**4,01%**
Patrimônio Líquido Médio	**11.598**		**15.716**	

13 Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração, controladoria e escrituração das cotas do Fundo e de gestão da carteira, será devido a remuneração equivalente a 2% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 17, calculada sobre o (i) capital comprometido durante o período de investimento; e (ii) sobre o patrimônio líquido durante o período de desinvestimento.

A taxa de administração será calculada e provisionada diariamente, por dia útil, considerado o ano de 252 dias úteis, como despesa do fundo, e será paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente.

O valor mínimo mensal mencionado no caput será corrigido anualmente pelo IGPM, ou por outro índice que vier a substitui-lo, contados da data da primeira integralização de cotas.

A Taxa de Administração será repartida entre a Administradora e a Gestora nos termos do “Contrato de Gestão”. Adicionalmente, a Administradora pode estabelecer, nos termos de cada contrato firmado com cada prestador de serviço, que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviço contratados, conforme acordo entre eles, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

Adicionalmente, o Fundo terá uma taxa de performance, a qual corresponderá a 20% da rentabilidade do valor total integralizado de cotas do fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a taxa de administração, que exceder o IPCA acrescido de 6% ao ano (“benchmark”). A taxa de performance será paga à gestora sempre que houver amortização de cotas, ou outros pagamentos aos cotistas autorizados pelo regulamento, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor integralizado de cotas, corrigido pelo benchmark a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos cotistas por meio de amortizações, pagamentos ou resgates de suas cotas.

Não houve pagamento de taxa de performance nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

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

14 Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, conforme descrito na nota explicativa no 11 e 12. Adicionalmente, a companhia investida do Fundo possui operações conduzidas por pessoas ligadas a Gestora, sendo alguns sócios da Gestora membros integrantes da administração da companhia investida, detendo direta ou indiretamente, direção e controle das atividades da Gestora e da Companhia.

				Montante das transações	
Parte relacionada	**Natureza do relacionamento**	**Ativos/passivos financeiros**	**Tipo de transação**	**2025**	**2024**
Banco Genial S.A.	Administradora	Taxa de administração	Passivo	20	39
			Despesa	(319)	(594)

15 Custódia dos títulos da carteira

As ações de companhia fechada em nome do Fundo estão registradas no Livro de Registro de Ações Nominativas da respectiva companhia.

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

16 Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede do Administrador assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

17 Atos societários

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 21 de fevereiro de 2025, foi deliberado sobre:

1) Prorrogação do prazo do Fundo
• Prorrogação do prazo de duração do Fundo por mais 18 meses, a contar de 06/10/2024.
• O prazo total do Fundo passa a ser de 8 anos, podendo ser prorrogado por mais 2 anos.
• Histórico de prorrogações:
• 12 meses a partir de 06/10/2023 (AGE de 10/11/2023).
• 18 meses a partir de 06/10/2024 (AGE de 18/11/2024).
• Público-alvo: Investidores Qualificados.
• Classificação ANBIMA: “FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa” – segmento híbrido.

2) Alteração dos deveres do Consultor Imobiliário
• Passa a ter como dever:
• Acompanhar os Ativos Imobiliários do Fundo conforme a Política de Investimentos.
• Recomendar estratégias para manutenção ou valorização dos ativos.

• As decisões de investimento em Ativos e Outros Ativos:
• São de responsabilidade do Gestor, independentemente de orientação do Consultor.
• No caso de Ativos Imobiliários, a responsabilidade é exclusiva do Administrador.

3) Substituição do prestador de serviços
• Alteração do prestador de serviços de:
• Custódia e controladoria
• Escrituração
• Processamento
• Tesouraria
• A partir de 01/04/2025 (Data da Transferência).
• Novo prestador: Banco Genial S.A.
• Sede: Rio de Janeiro/RJ.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 21 de novembro de 2024, foi deliberado sobre:

(i) a prorrogação do prazo de duração do Fundo por mais 18 (dezoito) meses a contar de 06 de outubro de 2024; e
(ii) a substituição do prestador de serviços de custódia e controladoria, escrituração, processamento e tesouraria, a partir de 31 de janeiro de 2025, os quais passarão a ser prestados pelo Banco Genial S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55

18 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

a) Fundo
Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do mposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3o da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b) Cotista
Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas.

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

19 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em conformidade com a Instrução n° 162/22 da CVM, o Fundo não contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras, que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras.

20 Demandas judiciais

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

21 Informações adicionais

a) Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução 472, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

22 Eventos subsequentes

Até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras, não ocorreram eventos subsequentes para divulgação.

* * *

Gabrielle Oliveira
Contadora CRC RJ-097090/O-4

Rodrigo de Godoy
Diretor responsável