Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário) CNPJ nº: 41.394.946/0001-67

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S.A. DTVM CNPJ nº: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263JG-072-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findo em 31 de dezembro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12ª andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Conte Rosso 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 nessa 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 Conte Rosso 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 nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes. Todos os direitos reservados

Ênfase

Transferência da administração do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 20.4, referente à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ocorrida em 04 de abril de 2025, que deliberou e aprovou, entre outros temas, a transferência da administração do Fundo da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, a partir do fechamento do dia 04 de abril de 2025. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse 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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedade para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em imóveis, os quais são avaliados pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo desses investimentos montava R$ 487.002 mil, o equivalente a 154,88% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimentos. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado; **(iv)** avaliação do contrato de compra e venda do imóvel; **(v)** recálculo dos contratos para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; e (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração e mensuração do valor justo de propriedade para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 31 de março de 2025, que não conteve nenhuma modificação.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a 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.

Responsabilidade 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;

- Obtemos 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 Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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; e

- 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.

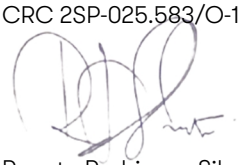
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (41.394.946/0001-67)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	1	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	93	0,03%	10.502	4,01%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6.1**	2.152	0,68%	-	0,00%
Outros créditos		19	0,01%	-	0,00%
		2.264	**0,72%**	**10.503**	**4,01%**
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		277.171	88,15%	272.863	104,22%
Ajuste de avaliação ao valor justo		209.831	66,73%	162.707	62,15%
	7	**487.002**	**154,88%**	**435.570**	**166,37%**
Total do ativo		**489.266**	**155,60%**	**446.073**	**170,38%**

Passivo		31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar		3.069	0,97%	258	0,10%
Obrigações por aquisição de imóveis	**9**	171.766	54,63%	184.000	70,28%
		174.835	**55,60%**	**184.258**	**70,38%**
Total do passivo		**174.835**	**55,60%**	**184.258**	**70,38%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**12.1**	139.164	44,26%	104.134	39,77%
Amortização de cotas	**12.3**	(1.432)	-0,46%	-	0,00%
Lucros acumulados		176.699	56,20%	157.681	60,23%
Total do patrimônio líquido		**314.431**	**100,00%**	**261.815**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**489.266**	**155,60%**	**446.073**	**170,38%**

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

Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (41.394.946/0001-67)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado dos períodos de 05 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 04 de abril 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	05/04/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 04/04/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento				
Receitas de aluguéis	**8**	13.054	180	523
		13.054	**180**	**523**
Propriedades para investimento				
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	47.125	-	108.792
		47.125	**-**	**108.792**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis				
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis		(31.410)		(1.646)
	9	**(31.410)**	**-**	**(1.646)**
Despesas de propriedades para Investimento				
Despesas de tributos municipais e federais		-	(13)	(13)
		-	**(13)**	**(13)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**28.769**	**167**	**107.656**
Outros ativos financeiros				
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		81	204	395
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		-	(46)	(89)
		81	**158**	**306**
Despesas operacionais				
Taxa de administração	**10**	(2.224)	(763)	(1.572)
Taxa de fiscalização da CVM		(22)	(8)	(20)
Outras despesas operacionais	**14**	(6.911)	(229)	(387)
		(9.157)	**(1.000)**	**(1.979)**
Lucro líquido do exercício	**13**	**19.693**	**(675)**	**105.983**
Quantidade de cotas integralizadas		**1.028.687**	**926.459**	**916.833**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**19,14**	**(0,73)**	**115,60**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**305,66**	**339,39**	**285,56**

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

Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (41.394.946/0001-67)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos períodos de 05 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 04 de abril 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de Cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**55.903**	**-**	**51.698**	**107.601**
Cotas de investimentos integralizadas	**12.2**	48.231	-	-	48.231
Lucro líquido do exercício	**13**	-	-	105.983	105.983
Em 31 de dezembro de 2024		**104.134**	**-**	**157.681**	**261.815**
Cotas de investimentos integralizadas	**12.2**	6.625	-	-	6.625
Reversão de despesa monetária para custo de imóvel		-	-	2.153	2.153
Lucro líquido do exercício	**13**	-	-	(675)	(675)
Em 04 de abril de 2025		**110.759**	**-**	**159.159**	**269.918**
Cotas de investimentos integralizadas	**12.2**	28.405	-	-	28.405
Amortização de cotas de investimento integralizadas	**12.3**	-	(1.432)	-	(1.432)
Reversão de despesa monetária para custo de imóvel		-	-	(2.153)	(2.153)
Lucro líquido do exercício	**13**	-	-	19.693	19.693
Em 31 de dezembro de 2025		**139.164**	**(1.432)**	**176.699**	**314.431**

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

Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (41.394.946/0001-67)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 05 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 04 de abril 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Nota	05/04/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 04/04/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Recebimento de receitas de aluguéis	**8**	10.902	180	523
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		81	204	395
Pagamento de tributos		-	(13)	(13)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(396)	-	-
Pagamento de despesas de seguros		(67)	-	-
Pagamento de taxa de administração		(2.205)	(704)	(1.483)
Pagamento (compensação) de IR		(18)	(46)	(89)
Outros recebimentos operacionais		(3.739)	(234)	(381)
Caixa líquido das atividades operacionais		**4.558**	**(613)**	**(1.048)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Pagamento de custos de aquisição de imóveis para renda		(30.357)	(16.098)	(35.500)
Pagamento de juros e amortizações por obrigações com aquisição de imóveis		-	(1.498)	(1.646)
Caixa líquido das atividades de investimento	**9**	**(30.357)**	**(17.596)**	**(37.146)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Cotas de investimentos integralizadas	**12.2**	28.405	6.625	48.231
Amortização de cotas integralizadas	**12.3**	(1.432)	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		**26.973**	**6.625**	**48.231**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**1.174**	**(11.584)**	**10.037**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**(1.081)**	**10.503**	**466**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**5.1**	**93**	**(1.081)**	**10.503**

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

Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (41.394.946/0001-67)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos períodos de 05 de abril de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 04 de abril 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Conte Rosso Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 19 de março de 2021, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 20 de outubro de 2021, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, primordialmente, por meio da aquisição dos Imóveis Alvo, do desenvolvimento e da exploração do Empreendimento Imobiliário, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração do Empreendimento Imobiliário, (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos da Classe; e/ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira da Classe, conforme permitido pelo Regulamento e este Anexo I, pela lei e disposições da CVM. O objetivo da Classe de Cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

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

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- 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: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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").

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.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e 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.

3.7 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 em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 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 (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 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.,

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário 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 (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
• Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
• Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
• Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
• Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
• Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
• Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
• Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
• Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  • Mínimo de 100 cotistas;
  • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
• Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
• Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
• Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
• Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
• Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:
• Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
• Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
• Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
• Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
• Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
• Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
• Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
• Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
• Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
• Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
• Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
• Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
(a) Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo	-	10.502
(b) BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	93	-
	93	**10.502**

(a) Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). Seu objetivo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos e vencidos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	2.152	-
	2.152	**-**

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo em 31/12/2025	Valor justo em 31/12/2024
(1) Pascal 468	15.409	6.952
(2) Pizzaria - Rua Ver. José Diniz	32.647	9.429
(3) Viva Campo Belo - Rua Ver. José Diniz	438.946	419.189
	487.002	**435.570**

(1) Imóvel urbano, denominado Pascal 468, localizado na Rua Pascoal, 468, Campo Belo, São Paulo - SP, tendo o seu registo sob o n° 104.613 no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, tendo como principais descrições, uma casa de 158,00 m² construídos em um terreno de 347,50 m².

(2) Imóvel urbano, denominado Pizzaria - Rua Ver. José Diniz, localizado na Av. Vereador José Diniz, 3401, Santo Amaro, São Paulo -SP, registrado sob a matrícula n° 68.966, tendo como principais descrições, ser unidade operacional da Pizzaria Zi Tereza di Napoli Campo Belo e o imóvel construído em um terreno de 472,00 m².

(3) Empreendimento imobiliário, denominado Viva Campo Belo - Rua Ver. José Diniz, localizado na Av. Vereador José Diniz, 3465 - Campo Belo, São Paulo - SP, registrado sob a matrícula nº 290.650, tendo como principais descrições, tratar -se de uma área para incorporação, localizada na zona sul da cidade de São Paulo - SP, em um terreno de 8.780,50 m².

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**326.777**
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	108.792
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**435.569**
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	47.125
Ajuste de Transferência em 04 de abril de 2025	4.308
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**487.002**

7.3 Avaliação a valor justo

		31/12/2025			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Pascal 468	(a)	100,00%	10 anos	9,00% a.a.	8,00% a.a.
(2) Pizzaria - Rua Ver. José Diniz	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a.	8,00% a.a.
(3) Viva Campo Belo - Rua Ver. José Diniz	(a)	31,01%	10 anos	9,00% a.a.	8,00% a.a.

		31/12/2024			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Pascal 468	(a)	70,00%	10 anos	8,50% a.a.	7,50% a.a.
(2) Pizzaria - Rua Ver. José Diniz	(a)	70,00%	10 anos	8,50% a.a.	7,50% a.a.
(3) Viva Campo Belo - Rua Ver. José Diniz	(a)	70,00%	10 anos	8,50% a.a.	7,50% a.a.

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de outubro de 2025 e dezembro de 2024, e aprovado pela administração no mesmo mês. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

(a) A apuração do valor de mercado do Terreno e dos Edifícios Corporativos do empreendimento Jacarandá – Conte Rosso foi realizada em conformidade com a ABNT NBR 14.653-1:2019 e suas partes, mediante a adoção combinada das metodologias Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Evolutivo e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado. Para o terreno, foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base na análise de transações e ofertas de imóveis similares, ajustados por fatores técnicos como localização, padrão construtivo, área e características físicas, de forma a refletir o valor unitário de mercado (R$/m²) na data-base da avaliação. Para o edifício existente, foi adotado o Método Evolutivo, consistente na apuração do valor do terreno acrescido do custo de reprodução da edificação, deduzidas as depreciações físicas e funcionais cabíveis, permitindo a determinação do valor do ativo em sua condição atual ("as is"). Para a torre corporativa locada, foi utilizado o Método da Capitalização da Renda, por meio de Fluxo de Caixa Descontado (FCD), mediante projeção das receitas futuras de locação, despesas operacionais, vacância e demais premissas de mercado, descontadas a valor presente por taxa compatível com o risco do ativo, de modo a refletir seu valor econômico como ativo gerador de renda.

A Cushman & Wakefield, possui uma equipe de Avaliação e Consultoria (Valuation & Advisory) que é uma das maiores e mais respeitadas no segmento de avaliação imobiliária no setor. Nos últimos 30 anos, estabeleceram-se como a consultoria de avaliação de confiança da corporações, instituições e investidores em todo o mundo, sendo pioneira em avaliação de Shoppings Centers no Brasil, implantando a ferramenta global para a avaliação, Argus Software. A célula de avaliação para varejo, produz anualmente cerca de 120 avaliações de Shoppings Centers atendendo os principais empreendedores mercado, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores.

8. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de alugueis	13.054	523
	13.054	**523**

As unidades de locações dos imóveis são propriedades comerciais pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R$ 11.082 (2024: R$ 523).

9. Obrigações por aquisição de imóveis

Refere-se a obrigação por aquisição dos seguintes imóveis:

Empreendimento	31/12/2025	31/12/2024
(3) Viva Campo Belo - Rua Ver. José Diniz	171.766	184.000
	171.766	**184.000**

(a) O Fundo adquiriu em 03 de maio de 2023 o imóvel Viva Campo Belo - Rua Ver. José Diniz pelo montante total de R$ 250.000 a ser desembolsado da seguinte forma: (i) 2 (duas) parcelas mensais, no valor de R$ 3.000 cada, com reajuste monetário ajustado pelo INCC; ii) 6 (seis) parcelas mensais, no valor de R$ 7.000 cada, com reajuste monetário ajustado pelo INCC;12 (doze) parcelas mensais, no valor de R$ 1.000 cada, com reajuste monetário ajustado pelo INCC; e iii) 95 noventa e cinco parcelas mensais, no valor de R$ 2.000 cada, a primeira com vencimento no mês imediatamente subsequente à expedição do Habite-se, com reajuste monetário ajustado pelo IPCA.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em despesa de juros e atualização monetária na importância de R$ 0 (2024 - R$ 1.646), e liquidou a dívida em R$ 47.953 (2024 - R$ 35.500).

10. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	2.224	1.572
	2.224	**1.572**

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"): equivalente a (i) 0,15% ao ano quando o Patrimônio Líquido da Classe for até R$ 300.000, (ii) 0,13% ao ano quando o Patrimônio Líquido da Classe for até R$ 600.000, (iii) 0,11% ao ano quando o Patrimônio Líquido da Classe for até R$ 800.000 e (iiii) 0,10% ao ano quando o Patrimônio Líquido da Classe for acima de R$ 800.000, assegurado um valor mínimo mensal de R$ 15. atualizado pela variação do IPCA a cada intervalo de 12 meses.

A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º Dia Útil do mês subsequente. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos num determinado período poderá, a critério do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 18º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 18º Dia Útil dos meses de março e setembro ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	05/04/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 04/04/2025	31/12/2024
Lucro/(prejuízo) do exercício	19.693	(675)	105.983
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(47.125)	-	(108.792)
Despesas com correção e atualização monetária	21.020	-	-
Despesas operacionais não pagas	2.671	62	113
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**(3.741)**	**(613)**	**(2.696)**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**-**	**-**	**-**
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-	-

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025		31/12/2024	
	R$	Quantidade	R$	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	139.164	1.028.687	104.134	916.833
	139.164	**1.028.687**	**104.134**	**916.833**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**135,28**		**113,58**

12.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor. As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa 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. Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo. O valor patrimonial das cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do patrimônio líquido contábil atualizado pelo número de cotas. Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo. As cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo subscreveu 557.511,12 cotas escriturais e nominativas, através da celebração de 13 boletins de subscrição, perfazendo o montante R$ 47.904, que já se encontram integralizadas por meio da conferência de outros ativos ao patrimônio do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo subscreveu 277.009,73 cotas escriturais e nominativas, através da celebração de 11 boletins de subscrição, perfazendo o montante R$ 48.231, que já se encontram integralizadas por meio da conferência de outros ativos ao patrimônio do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi aportado o montante R$ 35.030, equivalente a 111.854 cotas.

12.3 Amortização de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	1.432	-
	1.432	**-**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo amortizou R$ 1.432 (2024 - R$ 0), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

12.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 17 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	05/04/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 04/04/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	19.693	(675)	105.983
Patrimônio líquido inicial	269.918	261.815	107.601
Adições/deduções			
Cotas de investimentos integralizadas	28.405	6.625	48.231
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(1.432)	-	-
Gastos com colocação de cotas	-	-	-
	26.973	6.625	48.231
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**6,63%**	**-0,25%**	**68,01%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	2.987	1,09%	1.572	1,15%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	20	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	7.140	2,61%	387	0,28%
	10.157	**3,71%**	**1.979**	**1,44%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**273.981**		**137.072**

15. Tributação

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

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

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

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

17. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 10 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados 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.

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	93	-	93
Propriedades para Investimento	-	-	487.002	487.002
Total do ativo	**-**	**93**	**487.002**	**487.095**

	31/12/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	10.502	-	10.502
Propriedades para Investimento	-	-	435.570	435.570
Total do ativo	**-**	**10.502**	**435.570**	**446.072**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, no valor justo das Cotas de fundo de investimento imobiliário e Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 7.

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2025, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

20.3 Em 31 de março de 2025 através da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) A substituição da atual Administradora, pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de TItulos e Valores Mobiliários, que passarão a vigorar após o fechamento dos mercados de 31 de março de 2025; (ii) A adaptação do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo II da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada; e (iii) A autorizar que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Nova Administradora e/ou pela Gestora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Nova Administradora; (c) adquira ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas nova administradora.

20.4 Em 04 de abril de 2025 através da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: A correção da data de efetivação da transferência do Fundo para fechamento dos mercados de 04 de abril de 2025, resultando na substituição da administradora BRL Trust DTVM S.A. pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, com a consequente alteração do regulamento do Fundo, incluindo a taxa de administração; e A ratificação da validade das demais aprovações da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 31 de março de 2025.

21. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *