mgi assurance
Auditores Independentes

Capital RS Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.725.659/0001-90
Administrado por QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40 (anteriormente administrado por
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstrações contábeis
31 de dezembro de 2025

A member of
mgi worldwide

Capital RS Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.725.659/0001-90

Administrado por QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 62.285.390/0001-40 (anteriormente administrado por Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do Auditor Independente 2
Balanços patrimoniais 4
Demonstrações do resultado 5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 6
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto 7
Notas explicativas às demonstrações contábeis 8

mgiassurance
Auditores Independentes

Rua Dr. Manoel Pedro, 365
Conj. 1601 - Cabral
80035-030, Curitiba-PR
Tel.: +55 41 3044-6127
+55 41 3319-7164
www.mgiassurance.com.br

Relatório do Auditor Independente

Aos Cotistas e à Administradora do
Capital RS Fundo de Investimento Imobiliário
Administrado por QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.(anteriormente administrado por Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Capital RS Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Capital RS Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliário disciplinados pela Resolução CVM nº 175/22 e Anexo Normativo III.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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 da nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação da nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria tratou o assunto

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por

MGI Worldwide é uma rede de empresas independentes de auditoria, impostos, contabilidade e consultoria. MGI Worldwide não fornece nenhum serviço e suas firmas membros não são sócios internacionais. Cada firma membro é uma entidade separada e nem a MGI Worldwide ou outra firma membro é responsável pelas atividades, trabalhos, opiniões ou serviços de qualquer outra firma membro. Para mais informações, visite www.mgiworld.com/legal.

A member of mgiworldwide

Relatório do Auditor Independente

Aos Cotistas e à Administradora do
Capital RS Fundo de Investimento Imobiliário
Administrado por QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (anteriormente administrado por Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Como a auditoria tratou o assunto

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar a existência, valorização e divulgação dos ativos detidos pelo Fundo em 31 de dezembro de 2025.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis comparativas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por outros auditores independentes os quais em 26 de março de 2025 emitiram sua opinião sem ressalva. Nossa opinião não contém ressalva sobre esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis do Fundo

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora do Fundo 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 contábeis.

A Administradora do Fundo é responsável pela governança e pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis do Fundo

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis do Fundo, 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 detecta 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 contábeis.

mgi assurance
Auditores Independentes

Relatório do Auditor Independente

Aos Cotistas e à Administradora do
Capital RS Fundo de Investimento Imobiliário
Administrado por QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.(anteriormente administrado por Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

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 contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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 a 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.

mgi assurance
Auditores Independentes

Relatório do Auditor Independente

Aos Cotistas e à Administradora do
Capital RS Fundo de Investimento Imobiliário
Administrado por QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (anteriormente administrado por Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Curitiba, 30 de março de 2026.



Karin Monchak
Contadora - CRC-1PR26.371/O-9
MGI Assurance Auditores Independentes S.S.
CRC-PR007392/O-3

Capital RS Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.725.659/0001-90

Administrado por QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 62.285.390/0001-40 (anteriormente administrado por Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Qtde	31/12/2025	% sobre patrimônio líquido	31/01/2024	% sobre patrimônio líquido
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		**112**	**0,26**	**33**	**0,08**
Disponibilidades		**-**	**-**	**1**	**-**
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		-	-	1	-
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez		**107**	0,25	**31**	**0,07**
Títulos Públicos de operações compromissadas	**126,000000**	**107**	0,25	**31**	0,07
Letras do Tesouro Nacional - LTN	126,000000	107	0,25	-	-
Notas do Tesouro Nacional - NTN	-	-	-	31	0,07
Cotas de fundos de investimento	**9,103200**	**1**	**-**	**1**	-
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa	9,103200	1	-	1	-
Outros créditos		**211**	**0,49**	**218**	**0,52**
Contas a receber		**207**	**0,48**	**214**	0,51
Alugueis a receber		207	0,48	214	0,51
Outros valores a receber		**4**	**0,01**	**4**	0,01
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM		4	0,01	4	0,01
Investimento		**43.271**	**99,69**	**42.210**	**100,24**
Propriedades para Investimento		**42.455**	**97,81**	**41.410**	98,34
Imóveis disponíveis para renda acabados		40.662	93,68	39.715	94,31
Imóveis disponíveis para renda em construção		1.793	4,13	1.695	4,03
Propriedades em Estoque		**816**	**1,88**	**800**	**1,90**
Terrenos disponíveis para venda		816	1,88	800	1,90
Total do ativo		**43.590**	**100,43**	**42.460**	100,83
Passivo					
Passivo circulante					
Valores a pagar		**1866**	**0,438**	**350**	**0,83**
Rendimentos a pagar		150	0,35	-	-
Taxa de custódia e auditoria		25	0,06	19	0,05
Taxa de administração		7	0,02	6	0,01
Taxa de gestão		4	-	4	0,01
Outros valores a pagar		-	-	321	0,76
Total do passivo		**186**	**0,43**	**350**	**0,83**
Patrimônio líquido		**43.404**	**100,00**	**42.110**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido		**43.590**	**100,43**	**42.460**	**100,83**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Capital RS Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.725.659/0001-90

Administrado por QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 62.285.390/0001-40 (anteriormente administrado por Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto resultado por cota)

	31/12/2025	31/12/2024
Composição do resultado exercício		
Propriedades para investimento		
Receita de aluguel	2.283	2.249
Reavaliação de imóveis - ajuste ao valor justo	714	(2.045)
Resultado líquido de propriedades para investimento	**2.997**	**204**
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	**2.997**	**204**
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		
Aplicações Interfinanceiras de liquidez	**10**	**13**
Rendas aplicações interfinanceiras	10	13
Cotas de fundos de investimento	**-**	**6**
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	-	6
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	**10**	**19**
Outras despesas operacionais	**(343)**	**(250)**
Despesas com taxa de custódia e auditoria	(115)	(89)
Despesas com taxa de administração	(76)	(73)
Despesas com taxa de gestão	(48)	(46)
Despesas tributárias	(14)	-
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(13)	(12)
Despesas com consultores especializados	(13)	(15)
Despesa com consultoria jurídica	(4)	-
Outras despesas	(60)	(15)
Resultado líquido do exercício	**2.664**	**(27)**
Quantidade de cotas integralizadas – Cotas	37.754,87	37.754,87
Resultado por cota integralizada - R$	70,56	(0,72)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Capital RS Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.725.659/0001-90

Administrado por QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 62.285.390/0001-40 (anteriormente administrado por Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto valor unitário de cotas)

	Cotas integralizadas	Amortização de principal	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023	**37.834**	**(30)**	**(1.354)**	**7.207**	**43.657**
Integralização de cotas no exercício	135	-	-	-	135
Amortização de principal	-	(460)	-	-	(460)
Distribuição de rendimentos	-	-	(1.195)	-	(1.195)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	(27)	(27)
Em 31 de dezembro de 2024	**37.969**	**(490)**	**(2.549)**	**7.180**	**42.110**
Distribuição de rendimentos	-	-	(1.370)	-	(1.370)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.664	2.664
Em 31 de dezembro de 2025	**37.969**	**(490)**	**(3.919)**	**9.844**	**43.404**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Capital RS Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.725.659/0001-90

Administrado por QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 62.285.390/0001-40 (anteriormente administrado por Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstrações dos fluxos de caixa – Método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Laudo de avaliação	(10)	(14)
Recebimento de aluguéis	2.290	2.249
Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez	10	13
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	-	6
Pagamento de taxa de administração	(75)	(72)
Pagamento de taxa de gestão	(47)	(46)
Pagamento de despesas de custódia	(79)	(76)
Pagamento de despesas de consultoria	(1)	-
Pagamento de despesas de auditoria	(31)	(12)
Pagamento de despesas tributárias	(335)	-
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(1)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(13)	(13)
Pagamento de despesa de distribuição	(45)	-
Pagamento de despesas de condomínio	-	(4)
Pagamento de outras despesas administrativas	(26)	(11)
Caixa líquido das atividades operacionais	**1.637**	**2.020**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento de parcelas de propriedades para investimento	(321)	(480)
Custos incorporados - Imóveis para renda em construção	(21)	(22)
Caixa líquido das atividades de investimentos	**(342)**	**(502)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	135
Cotas amortizadas	-	(460)
Distribuição de rendimento	(1.220)	(1.341)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(1.220)**	**(1.666)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**75**	**(148)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**33**	**181**
Disponibilidades	1	1
Aplicações em operações compromissadas	31	180
Cotas de fundos de investimentos em renda fixa	1	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**108**	**33**
Disponibilidades	-	1
Aplicações em operações compromissadas	107	31
Cotas de fundos de investimentos em renda fixa	1	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Capital RS Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial em 31 de março de 2017, iniciou suas atividades em 2 de setembro de 2020 com prazo de duração indeterminado. É disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175/22 e seu Anexo Normativo III, e regido por seu regulamento.

As cotas de emissão do Fundo são exclusivamente destinadas a investidores qualificados.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de Imóveis, direitos reais sobre imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros fundos de investimento imobiliário – FIIs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, ou ainda, à realização de investimentos em ativos de renda fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento regulamentados pela Resolução 175/22, Anexo Normativo III e pelas orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administração do Fundo em 30 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

d) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

e) Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

I. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

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.

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 de resultado):** o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:

  i) O ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
  ii) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento:** o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

  i) O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
  ii) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

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.
- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio**: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

II. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

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 condições regulares de mercado.

Caso não exista valor 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 especificas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

Mensuração dos passivos financeiros

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

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

f) Ativos financeiros imobiliários

i) Contas a receber de aluguéis

Correspondem aos valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

ii) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

iii) Imóveis destinados à venda

Os imóveis destinados à venda são registrados inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, os imóveis destinados à venda estão demonstrados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido. A variação no valor de custo ou valor realizável líquido das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

g) Obrigações por aquisição de imóveis

Estão demonstradas pelo valor de aquisição acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, quando aplicáveis nos termos do instrumento de compra e venda, pelo critério “pro rata temporis”.

h) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3 e) apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II. Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3 f) ii, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos

de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 5.

III. Valor dos imóveis destinados à venda: conforme descrito na nota explicativa 3 f) iii, os imóveis destinados à venda são reconhecidos pelo menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido. O valor realizável líquido é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas, descontado a valor presente, ou pelo método comparativo de imóveis similares. O valor de custo é obtido através do preço de aquisição, acrescido dos gatos de transação vinculados diretamente à operação de compra do imóvel. As informações sobre os referidos imóveis destinados à venda estão descritas na nota explicativa nº 5.

i) Resultado por cota

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

j) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulante”, com vencimento em até 365 dias e “não circulante” com prazo de vencimento superior a 365 dias.

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

k) Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis 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; e

- **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.

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

Aplicações interfinanceiras de liquidez

O saldo das aplicações interfinanceiras de liquidez estão assim apresentadas:

Posição de bancada	Valor de mercado	Resultado	Valor de mercado	Resultado	Faixas de vencimento
Letra Financeira do Tesouro - LFT	-	-	-	6	Até 30 dias
Letra do Tesouro Nacional - LTN	107	7	-	4	Até 30 dias
Nota do Tesouro Nacional - NTN-B	-	3	31	3	Até 30 dias
Total	**107**	**10**	**31**	**13**	

Cotas de fundos de investimento

		31/12/2025		
Nome do Fundo	**CNPJ**	**Valor unitário (R$)**	**Quantidade de cotas**	**Valor de mercado**
Itaú Soberano RF Simples FIC FI	06.175.696/0001-73	81,779642	9,103200	1
Total				**1**

		31/12/2024		
Nome do Fundo	**CNPJ**	**Valor unitário (R$)**	**Quantidade de cotas**	**Valor de mercado**
Itaú Soberano RF Simples FIC FI	06.175.696/0001-73	71,598228	9,343490	1
Total				**1**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 os investimentos em cotas de fundos de investimento não geraram resultado (R$ 6 em 2024 - registrados em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”).

5. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

Movimentação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2025

Código imóvel	ICVM	Descrição	Matrícula	31/12/2024 Valor justo	Demais custos	Reavaliação de imóveis	31/12/2025 Valor justo
401SC337	IRA	Conjunto comercial 337 - SC	160.383	405	-	3	408
401SC339	IRA	Conjunto comercial 339 - SC	160.385	405	-	3	408
401SC340	IRA	Conjunto comercial 340 - SC	160.386	318	-	2	320
401SC341	IRA	Conjunto comercial 341 - SC	160.387	405	-	3	408
401SC342	IRA	Conjunto comercial 342 - SC	160.388	239	-	3	242
401SC343	IRA	Conjunto comercial 343 - SC	160.389	405	-	3	408
401SC344	IRA	Conjunto comercial 344 - SC	160.390	239	-	3	242
401SC345	IRA	Conjunto comercial 345 - SC	160.391	405	-	3	408
401SC346	IRA	Conjunto comercial 346 - SC	160.392	239	-	3	242
401SC347	IRA	Conjunto comercial 347 - SC	160.393	405	-	3	408
401SC348	IRA	Conjunto comercial 348 - SC	160.394	239	-	3	242
401SC349	IRA	Conjunto comercial 349 - SC	160.395	944	-	8	952
401SC350	IRA	Conjunto comercial 350 - SC	160.396	240	-	2	242
401SC351	IRA	Conjunto comercial 351 - SC	160.397	854	-	8	862
401SC352	IRA	Conjunto comercial 352 - SC	160.398	360	-	3	363
Total				**6.102**		**53**	**6.155**

Código imóvel	ICVM	Descrição	Matrícula	31/12/2024 Valor justo	Demais custos	Reavaliação de imóveis	31/12/2025 Valor justo
LOMB6632	IRA	Lomba Pinheiro -6632	181.856	2.621	-	(12)	2.609
LOMB6636	IRA	Lomba Pinheiro -6636	177.619	2.621	-	(12)	2.609
MAT13726	IRA	Andrade Neves, 725	13.726	4.457	-	(200)	4.257
MAT49353	IRA	Avenida Ipiranga, 7190	49.353	3.999	-	557	4.556
MAT49354	IRA	Avenida Ipiranga, 7200	49.354	3.984	-	554	4.538
MT145252	IRA	Edifício Manhattan	145.252	2.635	-	(508)	2.127
QB 602	IRC	Quintino Bocaiuva, 602	13.550	559	-	32	591
QB 702	IRC	Quintino Bocaiuva, 702	13.550	565	-	33	598
QB 801	IRC	Quintino Bocaiuva, 801	13.550	571	-	33	604
TEENA601	IRA	Apartamento Teená	205.302 205.294 205.303 205.301 205.183	13.296	331	184	13.811
Total:				**35.308**	**331**	**661**	**36.300**
Total geral:				**41.410**	**331**	**714**	**42.455**

IRA - Imóveis para renda acabados	**39.715**	**40.662**
IRC - Imóveis para renda em construção	**1.695**	**1.793**

Em 31 de dezembro de 2024

Código imóvel	ICVM	Descrição	Matrícula	31/12/2023 Valor justo	Demais custos	Reavaliação de imóveis	31/12/2024 Valor justo
401SC337	IRA	Conjunto comercial 337 - SC	160.383	442	-	(37)	405
401SC339	IRA	Conjunto comercial 339 - SC	160.385	442	-	(37)	405
401SC340	IRA	Conjunto comercial 340 - SC	160.386	347	-	(29)	318
401SC341	IRA	Conjunto comercial 341 - SC	160.387	442	-	(37)	405
401SC342	IRA	Conjunto comercial 342 - SC	160.388	261	-	(22)	239
401SC343	IRA	Conjunto comercial 343 - SC	160.389	442	-	(37)	405
401SC344	IRA	Conjunto comercial 344 - SC	160.390	261	-	(22)	239
401SC345	IRA	Conjunto comercial 345 - SC	160.391	442	-	(37)	405
401SC346	IRA	Conjunto comercial 346 - SC	160.392	261	-	(22)	239
401SC347	IRA	Conjunto comercial 347 - SC	160.393	442	-	(37)	405
401SC348	IRA	Conjunto comercial 348 - SC	160.394	261	-	(22)	239
401SC349	IRA	Conjunto comercial 349 - SC	160.395	1.032	-	(88)	944
401SC350	IRA	Conjunto comercial 350 - SC	160.396	262	-	(22)	240
401SC351	IRA	Conjunto comercial 351 - SC	160.397	934	-	(80)	854
401SC352	IRA	Conjunto comercial 352 - SC	160.398	393	-	(33)	360
Total				**6.664**		**(562)**	**6.102**

Código imóvel	ICVM	Descrição	Matrícula	31/12/2024 Valor justo	Demais custos	Reavaliação de imóveis	31/12/2025 Valor justo
LOMB6632	IRA	Lomba Pinheiro -6632	181.856	2.825	-	(204)	2.621
LOMB6636	IRA	Lomba Pinheiro -6636	177.619	2.825	-	(204)	2.621
MAT13726	IRA	Andrade Neves, 725	13.726	4.822	-	(365)	4.457
MAT49353	IRA	Avenida Ipiranga, 7190	49.353	4.282	-	(283)	3.999
MAT49354	IRA	Avenida Ipiranga, 7200	49.354	4.266	-	(282)	3.984
MT145252	IRA	Edifício Manhattan	145.252	2.845	-	(210)	2.635
QB 602	IRC	Quintino Bocaiuva, 602	13.550	570	-	(11)	559
QB 702	IRC	Quintino Bocaiuva, 702	13.550	576	-	(11)	565
QB 801	IRC	Quintino Bocaiuva, 801	13.550	582	-	(11)	571
TEENA601	IRA	Apartamento Teená	205.302 205.294 205.303 205.301 205.183	13.176	22	98	13.296
Total:				**36.769**	**22**	**(1.483)**	**35.308**
Total geral:				**43.434**	**22**	**(2.045)**	**41.410**
IRA - Imóveis para renda acabados				**41.705**			**39.715**
IRC - Imóveis para renda em construção				**1.729**			**1.695**

(a) Imóveis acabados

Descrição do imóvel:

SC 401 Square Corporate

O Fundo adquiriu o direito real de uso de unidades comerciais e 17 vagas de garagem simples a título gratuito pertencente ao mesmo empreendimento localizadas na Rodovia José Carlos Daux (SC 401), nº 5.500, Saco Grande, Florianópolis/SC.

O Conjunto Comercial de n.º 337, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351 e 352 localizado no 3º pavimento da Torre Jurerê A do SC 401 Square Corporate, registrados pelo 2º Ofício do Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina sob os n.º 160.383, 160.385, 160.386, 160.388, 160.387, 160.389, 160.390,

160.391, 160.392, 160.393, 160.394, 160.395, 160.396, 160.397, 160.398. As vagas de garagem estão registradas sob nº de matrícula 156.994, possui uma área total de 1.150,32 m².

Em 03 de setembro de 2020 o Fundo adquiriu o direito real de uso de 15 unidades comerciais e 17 vagas de garagem simples a título gratuito pertencente ao mesmo empreendimento, pelo preço de R$ 7.200 sendo esse valor pago à vista.

Em 31 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada, Ipê Avaliações, utilizando a abordagem da renda pela metodologia do fluxo de caixa descontado projetado pelo período 5 anos e 1 mês, a uma taxa de desconto de 11,87%. Em 31 de dezembro 2024, o valor justo é de R$ 6.102.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada, Ipê Avaliações, utilizando a abordagem da renda pela metodologia do fluxo de caixa descontado projetado pelo período 5 anos e 1 mês, a uma taxa de desconto de 12,20%. Em 31 de dezembro 2025, o valor justo é de R$ 6.155.

Lomba Pinheiro

O Fundo adquiriu 2 imóveis comerciais, um ao lado do outro, que se encontram locados:

Lomba Pinheiro 6632

Um terreno urbano sem benfeitorias medindo 9,83m de frene à Estrada João de Oliveira Remião, antiga Estrada da Tiririca, fundos na largura de 8,00m entesta com terras que são ou foram da mesma vendedora, que também se divide ou dividia por ambos os lados, medindo na extensão da frente ao fundo por um lado 39,44m e, pelo outro, 39,39m, situado distante 43,00m da esquina do Beco da Servidão. Sobre o referido terreno foi construído um prédio com dois pavimentos, com área de 495,88m², em alvenaria, o qual recebeu o número 6632 da Estrada João de Oliveira Remião. O imóvel encontra-se registrado sob o nº 117.619.

Lomba Pinheiro 6636

Uma fração de terras sem benfeitorias medindo 10,00m de frene à Estrada João de Oliveira Remião, antiga Estrada da Tiririca, fundos na largura de 8,00m entesta com terras de Julitha Aurea Bastos, por 43,00m de extensão da frente ao fundo, de ambos os lados, dividindo- se por um lado com terras da mesma Julitha Aurea Bastos, e pelo outro lado dividindo-se com terras de Osvaldo Correa dos Santos, distante 33,00m da esquina de um beco de servidão. O imóvel encontra-se registrado sob o nº 181.856.

Em 02 de outubro de 2020 o Fundo adquiriu dois imóveis comerciais, um ao lado do outro, que se encontram locados, pelo preço de R$ 4.400.

Em 31 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada, Ipê Avaliações, utilizando abordagem da renda pela metodologia do fluxo de caixa descontado projetado pelo período 5 anos e 1 mês, a uma taxa de desconto de 11,87%. Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo é de R$ 5.242.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada, Ipê Avaliações, utilizando abordagem da renda pela metodologia do fluxo de caixa descontado projetado pelo período 5 anos e 1 mês, a uma taxa de desconto de 12,20%. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo é de R$ 5.218.

Andrade Neves

O Fundo adquiriu um prédio de alvenaria, espécie comercial, de dois (02) pavimentos com área edificada de 1.848.23 m², com frente para a rua Andrade Neves, nº 725, na cidade de Rio Pardo (RS), Registrada no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Pardo (RS) sob o nº 13.726, pelo preço de R$ 4.000.

Em 31 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada, Ipê Avaliações, que utilizaram abordagem da renda pela metodologia do fluxo de caixa descontado projetado pelo período 5 anos e 1 mês, a uma taxa de desconto de 11,87%. Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo é R$ 4.457.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada, Ipê Avaliações, que utilizaram abordagem da renda pela metodologia do fluxo de caixa descontado projetado pelo período 5 anos e 1 mês, a uma taxa de desconto de 12,20%. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo é R$ 4.257.

Avenida Ipiranga

O Fundo adquiriu um imóvel composto por um depósito n° 01, do Pavilhão industrial, com entrada pelo n° 7.190 da Avenida Ipiranga registrado sob matrícula n° 49.353, com a área total de 119,13 m², e depósito n° 02, do Pavilhão industrial, com entrada pelo n° 7.200 da Avenida Ipiranga registrado sob matrícula n° 49.354, com uma área total de 143,78 m².

Em 04 de setembro de 2020 o Fundo adquiriu depósitos comerciais nº 01 e 02 pelo preço de R$ 6.500 mil que se encontram locados.

Em 06 de outubro de 2020 o Fundo adquiriu um imóvel composto por dois depósitos, pelo preço de R$ 7.331 sendo pagos R$ 3.778 no ato da compra e os demais pagamentos efetuados no período devido a parcelas anuais.

Em 31 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada, Ipê Avaliações, que utilizaram abordagem da renda pela metodologia do fluxo de caixa descontado projetado pelo período 5 anos e 1 mês, a uma taxa de desconto de 11,87%. Em 31 de dezembro 2024, o valor justo é R$ 7.983.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada, Ipê Avaliações, que utilizaram abordagem da renda pela metodologia do fluxo de caixa descontado projetado pelo período 5 anos e 1 mês, a uma taxa de desconto de 12,20%. Em 31 de dezembro 2025, o valor justo é R$ 9.094.

Edifício Manhattan

Em 12 de maio de 2021, o Fundo adquiriu Imóvel matriculado sob o nº 145.252 do Livro nº 2 de Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre - RS, bairro Moinhos de Vento, com 316,73 m², no quarteirão formado pelas ruas Vinte e Quatro de Outubro, Miguel Tostes, Mostardeiro e Mariante, Edifício Manhattan Flat Service, sito à rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 171, pelo montante de R$ 2.120.

Em 31 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada, Ipê Avaliações, que utilizaram abordagem da renda pela metodologia do fluxo de caixa descontado projetado pelo período 5 anos e 1 mês, a uma taxa de desconto de 11,87%. Em 31 de dezembro 2024, o valor justo é R$ 2.635.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada, Ipê Avaliações, que utilizaram abordagem da renda pela metodologia do fluxo de caixa descontado projetado pelo período 5 anos e 1 mês, a uma taxa de desconto de 13,15%. Em 31 de dezembro 2025, o valor justo é R$ 2.127.

Apartamento Teená

O Fundo formalizou a cessão do Instrumento de Compra e Venda de imóvel adquirido pelo Rodrigo Librelotto e Juliana Librelotto que adquiriram 1 apartamento residencial no condomínio Teená com vagas de garagem e depósito objeto de incorporação imobiliária com previsão de conclusão em 30 de novembro de 2022.

Em 22 de abril de 2021, o Fundo celebrou o “instrumento particular de transação e distrato de contrato de cessão de direitos e obrigações decorrentes de promessa de compra e venda” para a substituição do Imóvel nº. 201 pelo nº. 601, conforme aprovado em ata de reunião do comitê de investimentos do Fundo. O valor pago foi de R$ 8.103, sendo o montante de R$ 6.779 mil referente ao crédito da aquisição do imóvel nº 201.

Em 31 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada, Ipê Avaliações, utilizaram abordagem comparativa direta de dados de mercado. Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo é R$ 13.296.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada, Ipê Avaliações, utilizaram abordagem comparativa direta de dados de mercado. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo é R$ 13.811.

(b) Imóveis em construção

Descrição do imóvel:

Quintino Bocaiuva

O Fundo celebrou o Instrumento Particular de Contrato Preliminar de Promessa de Contratar para adquirir três unidades residenciais que serão construídas a saber: (i) unidade n° 602 com 114 m², (ii) unidade n° 702 com 114 m² e (iii) unidade n° 801 com 114 m², incluindo seis vagas de garagem. O prédio residencial será construído na Rua

Quintino Bocaiuva, 1.410 com área de 490 m², Bairro Moinho de Vento, POA, RS matrícula n° 13.550.

Em 21 de setembro de 2020 o Fundo adquiriu um imóvel composto por dois depósitos, pelo preço de R$ 2.500.

Em 31 de dezembro de 2024, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada, Ipê Avaliações, que para obtenção do valor justo do imóvel com 10 elementos, utilizaram abordagem comparativa direta de dados de mercado o valor justo é R$ 1.695.

Em 31 de dezembro de 2025, foi obtido laudo de avaliação elaborado pela consultoria especializada, Ipê Avaliações, que para obtenção do valor justo do imóvel com 10 elementos, utilizaram abordagem comparativa direta de dados de mercado o valor justo é R$ 1.793.

(c) Terrenos disponíveis para venda

Código imóvel	Matrícula	ICVM	Descrição	31/12/2024
MT14111	14.111	TER-V	Servidão PM G903	800

Código imóvel	Matrícula	ICVM	Descrição	31/12/2024	Custos incorporados	31/12/2025
MT14111	14111	TER-V	SERVIDAOPMG903	800	16	816

Descrição do imóvel:

Terreno urbano situado na Servidão PMG 903, no Bairro Costa do Macacú, Município e Comarca de Garopaba, Estado de Santa Catarina, contendo a área total de 2.451,35 m2, e um perímetro de 219,31 metros.

Em 25 de novembro de 2024, o Fundo adquiriu o terreno mencionado acima através de contrato de promessa de compra e venda do imóvel urbano. O valor desta promessa de compra e venda é de R$ 800.

Em 31 de dezembro de 2024 o terreno está marcado pelo custo de aquisição no montante de R$ 800.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo incorreu em custos com ITBI, que foram incorporados ao terreno totalizando o montante de R$ 816.

6. Fatores de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e

aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Riscos relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Risco de desapropriação: Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocado Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

Risco das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à atividade empresarial: É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

Riscos tributários: De acordo com o art. 16 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variáveis realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Os lucros distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam se em geral à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20%. No entanto, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado benefício fiscal aplica-se somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e não será concedido à Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação das Cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam- se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco institucional: A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

Riscos macroeconômicos gerais: Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

Riscos do prazo: Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito: Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

Riscos de Governança: Alterações ao Regulamento, conforme disposto no item 9.7.1 do Regulamento, dependerão da aprovação de Cotista ou Cotistas que representem no mínimo 2/3 das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo, o que gera maior inflexibilidade para possíveis alterações a seções específicas do Regulamento. Desta maneira, caso o Cotista, ou os Cotistas, detentores de menos de 2/3 das Cotas integralizadas desejem a alteração do objeto do Fundo, ou a alteração da política de investimento do mesmo, tais cotistas poderão não conseguir fazê-la devido ao estabelecimento de quórum qualificado para tanto. Além disso, deliberações sobre as matérias previstas no item 9.7.2. do Regulamento dependem da aprovação de cotistas que representem a maioria absoluta, desde que, dentre os Cotistas que representem tal

maioria absoluta, sejam obtidos votos favoráveis da maioria dos Cotistas Subordinados e dos Cotistas Seniores presentes na Assembleia Geral que delibere sobre qualquer de tais matérias. Assim, ainda que seja obtida a maioria absoluta em qualquer votação envolvendo tais matérias, é possível que apenas uma pequena quantidade de Cotistas Seniores esteja presente na respectiva Assembleia Geral e vote a respeito das referidas matérias.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

7. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é constituído pelos empreendimentos imobiliários mencionados na política de investimento do Fundo, das aplicações financeiras, do saldo de caixa e das despesas e provisões.

O Fundo pode ter até 100% de seu patrimônio em um único empreendimento imobiliário ou em uma única sociedade com propósito específico em desenvolver as atividades descritas no objeto do Fundo.

Os cotistas reconhecem que em razão deste fato o Fundo possui um risco maior em relação aos investimentos a serem feitos, face à concentração dos mesmos.

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimentos de renda fixa e fundos referenciados DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

8. Cotas do Fundo

As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui 37.754,867788 cotas, com valor unitário de R$ 1.115,354437 totalizando R$ 42.110.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui por 37.754,867788 cotas, com valor unitário de R$ 1.149,631958 totalizando R$ 43.404.

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve emissão de cotas. (116,344376 cotas - R$ 135 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não amortizou cotas (R$ 460 em 2024).

10. Negociação das cotas

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

11. Remuneração da administração

A IAdministradora recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração que equivale a 0,0675% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ou no mínimo R$ 5.

O Custodiante recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de custódia que equivale a 0,0675% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ou no mínimo R$ 5.

O Gestor recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de 0,10% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, ou no mínimo R$ 3,

As taxas são calculadas e provisionadas diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis, pagas mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido. Os valores mínimos são reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA.

A Consultoria Especializada recebe pelos serviços prestados ao Fundo um valor de R$ 2 mensais até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido. O valor mínimo é reajustado anualmente pela variação positiva do IGPM.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram debitado o montante de R$ 76 a título de taxa de administração, R$ 48 a título de taxa de gestão e R$ 79 a título de taxa de custódia (R$ 73, R$ 46 e R$ 79, respectivamente, em 2024).

12. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados por:

Custódia	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Tercon Investimentos Ltda.
Tesouraria	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultoria Imobiliária	RLW Participações Ltda.

13. Custódia dos títulos em carteira

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil e os Títulos Privados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A custódia dos investimentos em ações sem cotação em bolsa está sob a responsabilidade da Administradora ou de terceiros por ela contratados.

14. Transações com partes relacionadas

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio do Administrador do Fundo, incluindo a manutenção de conta corrente bancária.

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

		31/12/2025		31/12/2024	
Descrição	**Parte Relacionada**	**Ativo**	**Resultado**	**Ativo**	**Resultado**
Disponibilidades	QI CTVM	-		1	
Aplicações interfinanceira de liquidez	QI CTVM	107	10	31	13
Descrição	**Parte Relacionada**	**Passivo**	**Resultado**	**Passivo**	**Resultado**
Taxa de Administração	QI CTVM	(7)	(76)	(6)	(73)
Taxa de Custódia	QI CTVM	(7)	(79)	(7)	(76)
Taxa de Gestão	Tercon Investimentos Ltda.	(4)	(48)	(4)	(46)

15. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	PL Médio	Valor da cota Subordinada	Valor da cota teórica	Rentabilidade % (*)
31/12/2025	42.595	1.149,631958	1.185,918670	6,33
31/12/2024	43.779	1.115,354437	1.204,614712	(0,16)

(*) Rentabilidade desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos.

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

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é positiva de 3,07% (negativa de 0,07% em 2024).

16. Distribuição de rendimentos

Os rendimentos apurados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão apresentados a seguir:

Em 31 de dezembro de 2025:

Rendimentos a distribuir	**2025**
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	3.738
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(1.074)
(=) Lucro líquido apurado no exercício segundo o regime de competência	**2.664**
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	**(713)**
(-) Ajuste a valor justo - Imóveis	(713)
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	**(38)**
(+) Despesa de auditoria	5
(+) Distribruição de cotas	(45)
(+) Despesas diversas	2
(=) Lucro líquido ajustado base para cálculo da distribuição	**1.913**
Rendimentos mínimos a distribuir 95%	1.817
Total pago aos cotistas no exercício atual referente ao exercício anterior	-
Total pago aos cotistas no exercício atual	1.220
Total de rendimentos distribuídos	**1.220**
Distribuição extraordinária de rendimentos	**150**

Em 31 de dezembro de 2024:

Rendimentos a distribuir	**2025**
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	2.365
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(2.392)
(=) Prejuízo líquido apurado no exercício segundo o regime de competência	**(27)**
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(1)
(-) Receitas de aluguel	1
(-) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	(2)
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	**2.045**
(+) Ajuste a valor justo - Imóveis	2.045
(+) Despesa de auditoria	1
(-) Despesa de taxa de fiscalização - CVM	(1)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**2.018**
Rendimentos a distribuir (95%)	**1.916**
Rendimentos reinvestidos (1)	(261)
Amortização	(460)
(=) Saldo a distribuir	**1.195**
Total pago aos cotistas referente ao exercício anterior	146
Total pago aos cotistas referente ao exercício atual	1.049
Total de rendimentos distribuídos	**1.195**

(1) Rendimentos reinvestidos conforme deliberado em assembleia geral de cotistas.

17. Política de distribuição dos resultados

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 dias após o término do exercício social, delibera sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de

Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, pode ser formada uma reserva de contingência pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,
VII. Constituição de fundo de reserva.

O Fundo deve distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos Resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Deve ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não é computada no resultado passível de distribuição os lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) podem ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a critério do Gestor, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, conforme a ordem de prioridade da respectiva classe de cota, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação é pago no prazo máximo de 10 dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Em cada data de distribuição de resultados do Fundo (“Data de Distribuição”), nos termos da RCVM 175, a distribuição dos resultados pelo Fundo deverá observar a seguinte ordem de prioridade:

I. As receitas auferidas pelo Fundo são destinadas ao pagamento (a) das taxas e despesas do Fundo entre as respectivas datas de distribuição, e (b) de prestação (ões) relativa (s) ao (s) imóvel (éis) adquirido(s);

II. O resultado remanescente auferido pelo Fundo é destinado ao pagamento das demais obrigações do Fundo;
III. O resultado auferido com base no balanço mensal do Fundo é distribuído mensalmente aos Cotistas na medida necessária para o pagamento (a) dos rendimentos devidos às Cotas, limitados ao respectivo parâmetro de rentabilidade;
IV. Eventual saldo não distribuído é utilizado pela Instituição Administradora para a composição ou recomposição da Reserva de Contingência; e
V. Caso ainda haja saldo, este pode ser utilizado pela Instituição Administradora para reinvestimento em Ativos-Alvo.

18. Política de distribuição das informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

19. Legislação tributária

Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

Cotistas

Imposto de renda

Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas serão tributados conforme abaixo:

Fundo sujeito à regra geral

(I) Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias;

20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias; 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

(II) Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrado como entidade de investimento;
- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrado como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e
- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.

Nestes casos, os fundos são tributados na data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate, à alíquota de 15%.

As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF é de 1% ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específica não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

20. Divulgação das informações

A Administradora coloca à disposição dos interessados, na sua sede, as seguintes informações:

- Diariamente, o valor da cota e do patrimônio líquido do Fundo;
- Mensalmente, até 10 dias após o encerramento do mês a que se referirem o balancete, demonstrativo de composição e diversificação da carteira e informações relativas ao perfil mensal;
- Anualmente, no prazo de até 90 dias contados a partir do encerramento do exercício a que se referirem, as demonstrações contábeis acompanhadas do parecer do auditor independente.

A Administradora disponibiliza aos cotistas, mensalmente, extrato de conta contendo o saldo e o valor das cotas no início e no final no período e a movimentação ocorrida ao longo do mesmo e rentabilidade do Fundo auferido entre o último dia útil do mês anterior e o último dia útil do mês de referência do extrato.

21. Demonstrativo ao valor justo

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

Em 31 de dezembro de 2025:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total:
Propriedades para investimento	-	1.793	40.662	42.455
Total do Ativo	**-**	**1.793**	**40.662**	**42.455**

Em 31 de dezembro de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total:
Propriedades para investimento	-	14.991	26.419	41.410
Total do Ativo	**-**	**14.991**	**26.419**	**41.410**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 5 (Propriedades para investimento).

22. Deliberações em assembleia

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 15 de janeiro de 2025 aprovou os seguintes assuntos:

- a distribuição extraordinária dos rendimentos auferidos pelo Fundo no período compreendido entre julho e dezembro de 2024, no valor de R$ 45;
- a não distribuição parcial dos rendimentos auferidos pelo Fundo no período compreendido entre julho e dezembro de 2024, no valor de R$ 248, para atingir o percentual de 95% do resultado auferido no semestre, em virtude do cumprimento de compromissos e obrigações assumidos pelo Fundo;
- a alteração da apuração e distribuição de rendimentos do Fundo, que passa a ser com base, exclusivamente, no regime de competência, respeitando o mínimo de 95% do Lucro Caixa apurados de forma acumulada, conforme Lei 8.668, de 25 de julho de 1993 e em conformidade com o Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, que orienta os Administradores e Gestores de fundos de investimento imobiliário - FII acerca da sistemática de apuração e distribuição de rendimentos de FII; e
- Em decorrência da aprovação do item acima, aprovar a alteração dos artigos 6.12., 18.1. Inciso I, do Regulamento do Fundo para substituir “regime de caixa” para constar “regime de competência”.

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 7 de fevereiro de 2025 aprovou, em razão da mudança no regime de apuração do cálculo de distribuição, que passou a ser realizado com base no regime de competência e, consequentemente, na base de cálculo, conforme aprovação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 15 de janeiro de 2025, aprovar a alteração do artigo 16.1.5. do Regulamento do Fundo para alterar o fechamento do "último dia útil" para "quinto dia útil" da distribuição de rendimentos do Fundo.

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas de 03 de abril de 2025 aprovou as demonstrações contábeis do Fundo do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 05 de junho de 2025 aprovou a distribuição extraordinária dos rendimentos auferidos pelo Fundo referentes aos meses de janeiro a maio de 2025, no valor de R$ 220, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos aos Cotistas.

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 22 de julho de 2025 aprovou a não distribuição parcial dos rendimentos auferidos pelo Fundo no período compreendido entre janeiro e junho de 2025, no valor de R$ 508, para atingir o percentual de 95% do resultado auferido no semestre, em virtude do cumprimento de compromissos e obrigações assumidos pelo Fundo.

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 10 de outubro de 2025 aprovou a distribuição extraordinária dos rendimentos auferidos pelo Fundo referente ao mês de setembro 2025, no valor de R$ 160, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos aos Cotistas.

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 13 de novembro de 2025 aprovou a distribuição extraordinária dos rendimentos auferidos pelo Fundo referente ao mês de outubro de 2025, no valor de R$ 140, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos aos Cotistas.

23. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais em que o Fundo figure no pólo passivo, quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

24. Eventos subsequentes

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 23 de janeiro de 2026 aprovou a distribuição extraordinária dos rendimentos auferidos pelo Fundo referente ao exercício encerrado em dezembro de 2025, no valor de R$ 150.

25. Outras informações

a) Incorporação do Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ 62.285.390/0001-40 pela QI Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ 46.955.383/0001-52

Em 03 de novembro de 2025 foi aprovada a incorporação da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ 62.285.390/0001-40 pela QI Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ 46.955.383/0001-52, mediante versão da totalidade de seu patrimônio e consequente extinção, sucedendo-lhe a incorporadora em todos os direitos e obrigações; cancelamento da autorização para funcionamento da sociedade incorporada; transferência do controle direto para QI Holding Financeira Ltda. - CNPJ 40.852.432/0001-45; e mudança de denominação social para QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Sendo assim, os Fundos antes administrados pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passaram a ser administrados pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administradora não contratou nem teve serviços prestados pela MGI Assurance Auditores Independentes S.S. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

c) Diretor e contador

Daniel Doll Lemos	Ricardo Cavalari da Silva
Diretor Responsável	CRC-SP 322.316/O-5

****