CODEMAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 52.366.833/0001-74

Administrado pela RJI Corretora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstrações Financeiras do Exercício findo em
31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes

Balanço Patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.
Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ
CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953
Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À
Administradora do
CODEMAR Fundo de Investimento Imobiliário

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CODEMAR Fundo de Investimento Imobiliário, as quais compreendem o Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 CODEMAR Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e 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.

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 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 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.

Mensuração do Valor Justo do Imóvel

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 88,68% de seu patrimônio líquido representado por propriedades para investimento cuja mensuração a valor justo se dá pela através de laudo de avaliação elaborado por empresa contratada pelo Fundo, bem como por possível proposta de venda. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Devido à relevância de investimento no contexto das demonstrações financeiras e o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da administração, uma vez que as técnicas de avaliação ao valor justo decorrem de laudo de avaliação elaborado por terceiros especialistas, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstanciais:

Confirmar através das escrituras de compra e venda a propriedade dos imóveis mantidos em carteira.

Confrontar as informações extraídas da documentação de propriedade com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo.

Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo formalizados no laudo de avaliação dos imóveis mantidos em carteira.

Confrontar o valor justo das propriedades para investimento com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo.

Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre a data da emissão dos laudos de avaliação a valor justo e a emissão do presente.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram anteriormente por nós auditadas de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião do relatório emitido em 27 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.
Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

a) 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; e 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.

b) Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

d) Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia 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.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2026.

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.
CRC RJ-Nº 0202

Ernesto Patrício Giráldez
- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -

CODEMAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 52.366.833/0001-74
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo circulante	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4)	**15.055**	**11,36**	**1.895**	**3,57**
Disponibilidades	**2**	**-**	**1**	**-**
Depositos bancarios	2	-	1	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	**15.053**	**11,36**	**1.894**	**3,57**
Operações compromissadas	15.053	11,36	1.894	3,57
Ativo não circulante	**117.486**	**89**	**51.260**	**96,49**
Propriedades para investimentos (Nota 5)	**117.486**	**88,68**	**51.260**	**96,49**
Imóveis	117.486	88,68	51.260	96,49
Total do ativo	**132.541**	**100,04**	**53.155**	**100,06**
Passivo				
Passivo circulante	**53**	**0,04**	**28**	**0,06**
Valores a pagar	**53**	**0,04**	**28**	**0,06**
Taxa de gestão	23	0,02	10	0,02
Taxa de administração	23	0,02	10	0,02
Taxa de custódia	5	-	5	0,01
Outros valores a pagar	2	-	3	0,01
Total do passivo	**53**	**0,04**	**28**	**0,06**
Patrimônio líquido (Nota 8)	**132.488**	**100,00**	**53.127**	**100,00**
Cotas integralizadas	127.967	96,58	50.490	95,03
Gastos na emissão de cotas	(150)	(0,11)	(150)	(0,28)
Lucros acumulados	4.671	3,53	2.787	5,25
Total do passivo e patrimônio líquido	**132.541**	**100,04**	**53.155**	**100,06**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CODEMAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 52.366.833/0001-74
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado dos exercícios	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Propriedades para investimentos (Nota 5)	**2.754**	**3.583**
Resultado com ajuste a valor justo	2.754	3.583
Operações compromissadas (Nota 4)	**394**	**244**
Receitas	394	244
Despesas operacionais (Nota 13.b)	**(1.264)**	**(1.028)**
Despesas com consultoria	(503)	(176)
Despesas com consultoria juridíca	(307)	(30)
Taxa de administração (Nota 13.a)	(145)	(122)
Taxa de gestão (Nota 13.a)	(145)	(122)
Auditoria e taxa de custódia (Nota 13.a)	(81)	(76)
Despesas do sistema financeiro	(26)	(22)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(8)
Despesas com marketing	-	(445)
Demais despesas	(44)	(27)
Resultado líquido dos exercícios	**1.884**	**2.799**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CODEMAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 52.366.833/0001-74
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Gastos na emissão de cotas	Lucros/Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**4.000**	**(19)**	**(12)**	**3.969**
Cotas integralizadas no exercício (Nota 10.a)	46.490	-	-	46.490
Gastos na emissão de cotas	-	(131)	-	(131)
Resultado líquido do exercício	-	-	2.799	2.799
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**50.490**	**(150)**	**2.787**	**53.127**
Cotas integralizadas no exercício (Nota 10.a)	77.477	-	-	77.477
Resultado líquido do exercício	-	-	1.884	1.884
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**127.967**	**(150)**	**4.671**	**132.488**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CODEMAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 52.366.833/0001-74
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 42.066.258/0001-30

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas com operações compromissadas	394	244
Pagamento de taxa de administração	(133)	(122)
Pagamento de taxa de gestão	(133)	(122)
Pagamentos de demais despesas	(973)	(777)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(845)**	**(777)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis	(63.472)	(47.677)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(63.472)**	**(47.677)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	77.477	46.490
Caixa líquido das atividades de financiamento	**77.477**	**46.490**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**13.160**	**(1.964)**
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	1.895	3.859
Caixa e equivalentes de caixa - final dos exercícios	15.055	1.895
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**13.160**	**(1.964)**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Resultado dos exercícios	**1.884**	**2.799**
Resultado de natureza imobiliária	(2.754)	(3.583)
Redução/(aumento) de outros ativos	-	3
(Redução)/aumento de outros passivos	25	4
Caixa líquido das atividades operacionais	**(845)**	**(777)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Codemar Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo") foi constituído em 28 de setembro de 2023 sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo indeterminado de duração e iniciou suas atividades em 15 de dezembro de 2023.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

O Fundo tem como objetivo a viabilização do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em imóveis localizados em áreas estratégicas do município de Maricá, estado do Rio de Janeiro ("Ativos Imobiliários"), com o objetivo de promover a estruturação de um modelo sustentável para o reordenamento territorial e o desenvolvimento urbano de Maricá, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região, por meio da aplicação de seu patrimônio, inclusive de forma a gerar os recursos necessários ao pagamento das contraprestações devidas em função dos serviços e obras a serem implementados nos ativos imobiliários.

O Fundo é destinado a investidores exclusivamente profissionais e qualificados, definidos como tal pela Resolução CVM nº 30/2021.

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

2. Apresentação e elaboração da demonstração financeiras

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

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 20 de março de 2026, que autorizou sua divulgação. As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas comparativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de "Operações compromissadas - Receitas".

c) 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros 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.

(iii) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado**:** Passivos financeiros, independentemente de sua forma ou vencimento, decorrentes das atividades de captação de recursos realizadas pelo

Fundo, que representam obrigações contratuais de pagamento.

e) Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado "Ativos financeiros de natureza imobiliária - Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento".

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

São demonstrados pelos valores reconhecidos e 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 "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por:

	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidades (1)	2	1
Aplicações Financeiras (2)	15.053	1.894
Total	**15.055**	**1.895**

(1) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.
(2) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo auferiu receita de R$ 394 (R$ 244 em 2024) registradas em "Operações compromissadas – Receitas".

5. Investimentos

a) Propriedades para investimento

A composição da carteira do Fundo está assim representada:

Imóveis	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Sítio Pindobal	(a)	19.812	18.160
Fazenda Cova da Onça	(b)	15.821	15.530
Fazenda São Sebastião	(c)	9.214	8.970
Imóvel - Área 8	(d)	9.167	8.600
Plaza Marica	(e)	63.472	-
Total		**117.486**	**51.260**

(a) Sítio Pindobal

Em 2 de dezembro de 2024, o Fundo adquiriu um sítio localizado na Estrada Antônio Calado, no bairro Manoel Ribeiro, em Maricá, Rio de Janeiro. O terreno possui uma área total de 621.193,00 m², e o valor acordado para a transação foi de R$ 14.270.

(b) Fazenda Cova da Onça

Em 24 de julho de 2024, o Fundo adquiriu um imóvel rural localizado na Estrada Cova da Onça, no bairro Retiro, em Maricá, Rio de Janeiro. O terreno possui uma área total de 825.674,61 m², e o valor acordado para a transação foi de R$ 14.821.

(c) Fazenda São Sebastião

Em 13 de março de 2024 o Fundo adquiriu uma fazenda situada na estrada das águas nº 47, no Jardim Bambuí, em Maricá, Rio de Janeiro. A Fazenda tem uma área total de 2.010.584,35 m², e o valor acordado para a transação foi de R$ 8.580.

(d) Imóvel - Área 8

Em 24 de julho de 2024, o Fundo adquiriu um imóvel urbano desmembrado da Fazenda Inoã, localizado no 3º distrito, no bairro Itaocaia Valle, no município de Maricá, Rio de Janeiro. O terreno possui uma área total de 191.575,00 m², e o valor acordado para a transação foi de R$ 8.818.

(e) Plaza Marica

Em 16 de dezembro de 2025, o Fundo adquiriu uma área de terras designada por Area B6-1, medindo uma área total de 66;545,09 m², situada no lugar denominado Itapeba, 1º distrito deste munícipio, a margem da Rod. Amaral Peixoto – RJ 106 – Km 28 e o valor acordado para a transação de R$ 63.472.

Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a UHY Bendoraytes, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida, experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data de 15 dezembro de 2025.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 Fundo apurou resultado com ajuste a valor justo no montante de R$ 2.754 (R$ 3.583 em 2024).

Movimentação dos imóveis

Imóveis	31/12/2024	Aquisição	Custos ativados	Ajuste a valor Justo	31/12/2025
Sítio Pindobal	18.160	-	-	1.652	19.812
Fazenda Cova da Onça	15.530	-	-	291	15.821
Fazenda São Sebastião	8.970	-	-	244	9.214
Imóvel - Área 8	8.600	-	-	567	9.167
Plaza Marica	-	63.472	-	-	63.472
Total	**51.260**	**63.472**	**-**	**2.754**	**117.486**

Imóveis	31/12/2023	Aquisição	Custos ativados	Ajuste a valor Justo	31/12/2024
Sítio Pindobal	-	14.270	365	3525	18.160
Fazenda Cova da Onça	-	14.821	367	342	15.530
Fazenda São Sebastião	-	8.580	222	168	8.970
Imóvel - Área 8	-	8.818	234	(452)	8.600
Total	**-**	**46.489**	**1.188**	**3.583**	**51.260**

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de riscos

Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII

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 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 convocada 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.

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 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.

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.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do

Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, mesmo que para fins de proteção patrimonial.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por uma única Classe de cotas, constituída sob o regime fechado, que atribui a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está representado por 125.637.170,563783 (50.489.717,460000 em 2024) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 1,05 (R$ 1,05 em 2024), totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R$ 132.488 (R$ 53.127 em 2024).

9. Rentabilidade

A rentabilidade e o patrimônio líquido médio no exercício foram os seguintes:

Exercícios	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31/12/2025	1,054527	0,22%	57.434
Exercício findo em 31/12/2024	1,052240	6,05%	31.309

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

10. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O valor das cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação (“valor da cota”).

A administradora, com vistas ao funcionamento do Fundo, emitirá, em sua 1ª emissão, 500.000.000 cotas, correspondente a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, no valor global de R$ 500.000 com valor unitário de R$ 1,00 (um real), as quais serão objeto de oferta de distribuição, com registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.

As cotas da primeira emissão poderão ser integralizadas em ativos, de acordo com as regras da Instrução CVM 175.

Na hipótese de integralização de cotas com ativos, na primeira emissão do Fundo, bem como em eventuais emissões de cotas subsequentes, deverá a Administradora considerar o valor contábil deles, reconhecendo eventuais contingências, ônus, gravames e/ou encargos, podendo ser objeto de laudo de avaliação elaborado nos termos da regulamentação em vigor a critério da Administradora, nos termos da legislação aplicável.

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo da primeira emissão, realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do regulamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 houve emissão de 75.147.453,10 cotas no valor de R$ 77.477, (2024 houve emissão de 46.489.717,46 cotas no valor de R$ 46.490.

b) Amortizações e resgates de cotas

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de deliberação da maioria absoluta dos titulares das cotas emitidas reunidos em assembleia geral de cotistas, salvo disposição expressa em regulamento.

As cotas de cada emissão do Fundo somente poderão ser resgatadas no encerramento do Fundo.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão ao disposto na Instrução CVM 175.

Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas, após subscritas e integralizadas, poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

11. Política de distribuição dos resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não distribuiu rendimentos em função de não ter auferido lucro caixa.

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Custódia:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	RJI Gestão & Investimentos Ltda.
Tesouraria:	RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

13. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

A administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo o percentual de 0,25%, com

o mínimo mensal de R$ 11.

O gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo o percentual de 0,25%, com o mínimo mensal de R$ 11.

O Custodiante receberá, pelos serviços prestados ao Fundo o percentual 0,05%, com o mínimo mensal de R$ 5.

Os valores acima são pagos mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, calculada e provisionada todo dia útil como despesa do Fundo, em uma base de 252 dias.

As despesas estão assim representadas:

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de custódia	(64)	(60)
Taxa de administração	(145)	(122)
Taxa de gestão	(145)	(122)
Total	**(354)**	**(304)**

b) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio dos períodos de R$ 57.434, respectivamente (R$ 31.309 em 2024) foram os seguintes:

	31/12/2025		31/12/2024	
Despesas	**Valor**	**(%) PL médio**	**Valor**	**(%) PL médio**
Despesas com consultoria	(503)	0,88%	(176)	0,56%
Despesas com consultoria jurídica	(307)	0,53%	(30)	0,10%
Taxa de administração	(145)	0,25%	(122)	0,39%
Taxa de gestão	(145)	0,25%	(122)	0,39%
Auditoria e taxa de custódia	(81)	0,14%	(76)	0,24%
Despesas do sistema financeiro	(26)	0,05%	(22)	0,07%
Taxa de fiscalização CVM	(13)	0,02%	(8)	0,03%
Despesas com marketing	-	0,00%	(445)	1,42%
Demais despesas	(44)	0,08%	(27)	0,09%
Total	**(1.264)**	**2,20%**	**(1.028)**	**3,28%**

14. Política de divulgação de informações

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

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor

independente;

b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;

(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e

(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

15. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais a serem divulgadas ou provisionadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

17. Legislação tributária

a) Tributação do Fundo

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.

18. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. A Nota explicativa nº 13 demonstra os pagamentos efetuados pela prestação de serviços.

19. Alteração Estatutária

Em 14 de janeiro de 2026, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, instalada a assembleia, os cotistas representantes de 100% das cotas subscritas e integralizadas do Fundo aprovaram a contratação da SGGC Participações, conforme proposta, sem ressalvas ou qualquer consignação.

Em 23 de janeiro de 2026, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. Aprovar uma das três propostas comerciais cujo objeto é a prestação de serviços especializados de projeto de arquitetura do shopping center e hotel denominado de "Plaza Maricá Shopping", conforme anexos à presente ata.

Em 11 de abril de 2025, por meio do Ato do Administrador, foi realizada a adaptação do regulamento aos termos da Resolução CVM 175.

Em 12 de maio de 2025, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 08 de dezembro de 2025, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. aprovar a aquisição, pelo Fundo, do imóvel registrado no Serviço Notarial e Registro Geral de Imóveis 2º Ofício de Maricá Estado do Rio de Janeiro, inscrito sob a matrícula nº 118.510, livro nº 2, conforme certidão de Ônus Reais anexa à respectiva ata.

Em 29 de dezembro de 2025, por meio do Fato Relevante, houve reajuste na carteira do Fundo, no fechamento do dia 26 de dezembro de 2025, onde foi observada uma variação positiva na precificação das cotas no importe de 2,13%, em razão da atualização do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

20. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgações nas demonstrações financeiras.

21. Diretor e contador

Enio Carvalho Rodrigues	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretor	Contador CRC RJ - 124459/O

****