Cidade Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 18.874.965/0001-79

Relatório dos Auditores Independentes

Demonstrações Contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Administrado pela

Intra Investimentos DTVM Ltda

CNPJ: 15.489.568/0001-95

Audibras
Auditores e Consultores

Guarulhos, 30 de março de 2026.

Aos
Cotistas e à Administradora do
Cidade Fundo de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo - SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos a V.Sas., nosso relatório, referente ao exame sobre as Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Anexamos ainda, as seguintes demonstrações contábeis, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração:

- Demonstrativo da posição financeira;
- Demonstração do resultado;
- Demonstração das mutações do patrimônio líquido;
- Demonstração dos fluxos de caixa – método direto; e
- Notas Explicativas as Demonstrações Contábeis.

Permanecemos ao inteiro dispor de V.Sas., para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

SIDNEI DE OLIVEIRA:00999625861
Digitally signed by SIDNEI DE OLIVEIRA:00999625861
Date: 2026.03.31 10:49:11 -03'00'

Sidnei de Oliveira
CRC 1 SP 160.765/O-1

Audibras
Auditores e Consultores
CRC 2 SP 023.722/O-8

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do
Cidade Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Administrado pela Intra Investimentos DTVM Ltda
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Cidade Fundo de Investimento Imobiliário - FII** (Fundo), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa – método direto, 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 **Cidade Fundo de Investimento Imobiliário - FII** em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de Caixa para a mesma data, e acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base Para Opinião

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

Os Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do Fundo. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem como na formação de nossa opinião sobre tais demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos PAA envolveu a análise de áreas consideradas de maior risco de distorção relevante, riscos significativos identificados, julgamentos relevantes relacionados a estimativas contábeis da administração e os efeitos de fatos e transações significativos ocorridos no exercício.

Como resultado de nossos trabalhos, identificamos os seguintes assuntos como Principais Assuntos de Auditoria:

1. Mensuração do valor justo de propriedade para investimento (Shopping Cidade)

Conforme nota explicativa n° 4, Propriedades para investimento, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedades mensuradas a valor justo no montante de R$ 168.300 mil, que representava 98,96% do patrimônio líquido do Fundo.

A mensuração do valor justo da propriedade para investimento referente à participação de 50% no empreendimento Shopping Cidade, conforme divulgado nas notas explicativas, foi considerada um principal assunto de auditoria em razão de sua relevância no contexto das demonstrações contábeis e do elevado grau de julgamento envolvido na determinação desse valor. O valor justo do ativo está suportado por laudo de avaliação elaborado por especialista independente, com base na metodologia de fluxo de caixa descontado, que envolve premissas significativas, tais como taxa de desconto, taxa de capitalização (cap rate), projeções de receitas, vacância e despesas operacionais, as quais são sensíveis a variações e dependem de expectativas futuras de mercado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a avaliação da competência, objetividade e independência do avaliador externo; (ii) a análise da aderência do laudo às normas aplicáveis, incluindo o Comitê de Pronunciamentos Contábeis, em especial o CPC 46 e o CPC 28; (iii) o entendimento e a avaliação da metodologia utilizada, em especial o modelo de fluxo de caixa descontado; (iv) a realização de testes sobre a consistência das principais premissas utilizadas, mediante comparação com dados de mercado e análises históricas do empreendimento; e (v) a verificação aritmética do modelo de avaliação e da adequada mensuração e reconhecimento dos efeitos no resultado do exercício.

Resultado dos procedimentos de auditoria executados

Com base nos procedimentos realizados, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração para a mensuração do valor justo da propriedade para investimento são razoáveis e estão adequadamente suportados pelas evidências obtidas no curso da auditoria.

Responsabilidades da administradora do fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Resolução CVM nº 175 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 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. O responsável pela governança do Fundo é sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Guarulhos, 30 de março de 2026.

SIDNEI DE OLIVEIRA:00999625861

Digitally signed by SIDNEI DE OLIVEIRA:00999625861
Date: 2026.03.31 10:49:37 -03'00'

Sidnei de Oliveira
CRC 1 SP 160.765/O-1

Audibras Auditores e Consultores
CRC 2 SP 023.722/O-8

CIDADE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ:18.874.965/0001-79

Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 15.489.568/0001-95

Posição finaceira em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades		251	0,15%	236	0,15%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6**	1.575	0,93%	1.173	0,73%
Despesas diferidas		1	0,00%		0,00%
		1.827	**1,07%**	**1.409**	**0,88%**
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	**4**	168.300	98,96%	158.825	99,16%
		168.300	**98,96%**	**158.825**	**99,16%**
Total do ativo		**170.127**	**100,03%**	**160.234**	**100,03%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração		38	0,02%	37	0,02%
Consultoria e assessoria		18	0,01%	18	0,01%
Provisões e contas a pagar		2	0,00%	1	0,00%
		58	**0,03%**	**56**	**0,03%**
Total do passivo		**58**	**0,03%**	**56**	**0,03%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		166.750	98,05%	166.750	104,10%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(160.415)	-94,32%	(143.350)	-89,49%
Lucros (prejuízos) acumulados		163.734	96,28%	136.778	85,39%
Total do patrimônio líquido		**170.069**	**100,00%**	**160.178**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**170.127**	**100,03%**	**160.234**	**100,03%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIDADE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ:18.874.965/0001-79

Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2014
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**7**	19.840	18.923
		19.840	**18.923**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		9.475	(1.225)
		9.475	**(1.225)**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
		-	**-**
Despesas de propriedades para Investimento			
Perda - Aluguéis vencidos e não pagos		-	(7.734)
		-	**(7.734)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**29.315**	**9.964**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**29.315**	**9.964**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas jurídicas/advogados		(1.488)	(1.637)
Taxa de administração		(449)	(438)
Despesa de consultoria e asssessoria		(320)	(216)
Taxa cetip		(42)	(39)
Outras receitas (despesas) operacionais		(29)	(39)
Taxa de fiscalização da CVM		(20)	(22)
Despesas de auditoria		(6)	(17)
Despesas de custódia		(5)	-
		(2.359)	**(2.408)**
Lucro líquido do exercício		**26.956**	**7.556**
Quantidades de cotas em circulação		**166.750,00**	**166.750,00**
Lucro por cota - R$		**161,66**	**45,31**
Valor patrimonial da cota - R$		**1.019,90**	**960,59**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIDADE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ:18.874.965/0001-79

Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 dezembro de 2025 e 2014

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**166.750**	**(128.162)**	**129.222**	**167.810**
Resultado do exercício			7.556	7.556
Distribuição de rendimentos		(15.188)		(15.188)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**166.750**	**(143.350)**	**136.778**	**160.178**
Resultado do exercício			26.956	26.956
Distribuição de rendimentos	-	(17.065)	-	(17.065)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**166.750**	**(160.415)**	**163.734**	**170.069**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIDADE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 18.874.965/0001-79

Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 15.489.568/0001-95

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método indireto
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		
Resultado líquido	**26.956**	**7.556**
(+) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	(9.475)	1.225
(-) Perda de aluguéis a receber	-	7.734
Resultado líquido ajustado	**17.481**	**16.515**
(Redução) demais valores a pagar	2	-
(Aumento)/Redução contas a receber	(402)	(1.173)
(Redução) depesas diferidas	(1)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**17.080**	**15.342**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Distribuição de rendimentos aos cotistas	(17.065)	(15.188)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(17.065)**	**(15.188)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**15**	**154**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**15**	**154**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**236**	**82**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**251**	**236**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Cidade Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") iniciou suas atividades em 18 de dezembro de 2014 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVMem vigor, observado o artigo 12 da Resolução CVM Nº 30, DE 11 de maio de 2021.

Seu objetivo é proporcionar aos cotistasa valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i)na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração das propriedades para investimento, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora e do FundoGarantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-se às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Elaboração das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliáriosregulamentados pelas Instruções n.o 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos fundos de investimento imobiliário.
Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preçospara a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo e a mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma,quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.
Essas demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e foram aprovadas pela Administração do Fundo em 20 de fevereiro de 2025.

3. Principais práticas contábeis

a. Apuração de resultado

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

b. Contas a receber

Registradas primeiramente pelos valores faturados com base nos contratos de aluguéis e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento de receita de aluguéis de forma linear apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos.

c. Propriedade para Investimento

Representada por edifício em Shopping Center mantido para auferir rendimento de aluguel, conforme divulgado na nota explicativa nº 4. A propriedade para investimento em operação é mensurada inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. As variações (ganhos ou perdas) resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidas no resultado do período no qual as mudanças ocorreram especificamente em conta destacada no grupo "Resultado da marcação ao valor justo de propriedades para investimento".

d. Outros passivos (circulantes e não circulantes)

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias e cambiais incorridos até as datas dos balanços.

e. Reconhecimento de receitas

A receita de aluguéis é reconhecida de forma linear com base no prazo dos contratos. As receitas de cessões de direitos a lojistas são apropriadas ao resultado de acordo com o prazo do primeiro contrato de aluguel.

f. Aluguel

Refere-se a locação de espaços a lojistas e outros espaços comerciais como stands de venda. Inclui locação de espaços comerciais para publicidade e promoção. O aluguel de lojas a lojistas do Shopping Center corresponde ao maior percentual das receitas do Fundo.

g. Principais estimativas e julgamentos contábeis críticos

Na aplicação das políticas contábeis do Fundo, a Administradora do Fundo deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas.

A seguir, descrevemos os principais julgamentos e estimativas contábeis que a Administradora do Fundo entende como relevantes na elaboração das demonstrações financeiras:

- Valor das propriedades para investimentos: o valor justo das propriedades para investimento é

determinado mediante avaliação do fluxo de caixa a valor presente de cada propriedade, avaliados por especialistas externos. A Administradora do Fundo usa o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado existentes.

4. Propriedades para investimento

Em 22 de dezembro de 2014 o Fundo celebrou a aquisição de 50% do empreendimento imobiliário denominado Shopping Cidade, localizado na Rua Rio de Janeiro, Capital de Minas Gerais. Trata-se de um empreendimento inaugurado em 30 de abril de 1991, com mais de 30 anos de operações, voltado para as classes A, B e C. O Shopping Cidade foi edificado em terreno de 7.551 m2, possuindo uma área construída de 63.772 m^2 (fonte ABRASCE) e área bruta locável de 21.142,29m^2.

A última valorização disponível do empreendimento está sustentada por laudo de avaliação elaborado pela Framar Patrimonial, consultoria especializada em avaliações patrimoniais, com soluções personalizadas nas áreas de gestão de ativos imobilizados, contabilidade, e consultoria para empresas e pessoas físicas. Oferecem serviços de avaliação imobiliária, avaliação de empresas e negócios, com foco na conformidade com normas nacionais e internacionais e com quase duas décadas de experiência, considerando a data base em dezembro de 2025.

O referido laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pela Norma de Avaliação NBR 14.653 da ABNT e suas partes constituintes, pelo Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) e Internacional Valuation Standards Council (IVSC), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), dentre outros como os CPC Comitês de Pronunciamento Técnico contábeis CPC 46 Valor Justo e CPC 28 Propriedade para Investimento. As demonstrações contábeis tomadas como base para a avaliação foram preparadas pela solicitante em consonância com a Lei 11.638/07.

Para definição do valor justo foi adotado o método do fluxo de caixa descontado, que se baseia na metodologia de rentabilidade futura, com análise retrospectiva, e projeção de cenários em fluxos de caixa descontados, no qual foi utilizado a taxa de desconto de 11,04% e um cap rate médio de 12,16%, ambos condizentes com o praticado no mercado imobiliário, com projeção de 10 anos, que determinou o valor justo do imóvel em R$ 336.600 – 50% R$ 168.300 em 31 de dezembro de 2025 (em 2024, foi de R$ 317.652 – 50% R$ 158.525). Reconhecendo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 receita de ajuste ao valor justo no montante de R$ 9.475 (em 2023 – despesa de R$ 1225).

5. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Administrador, em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o administrador e o consultor especializado mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão detalhados no regulamento, a seguir demonstramos os principais riscos:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do GovernoBrasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação daeconomia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos naeconomia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxasde juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados doFundo.

Risco de crédito – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serãopagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis nos termos da política de investimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcãoorganizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente deque o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1a emissão do Fundo foram distribuídas nos termos da Instrução CVM 476 (revogada pela Resolução CVM 175/22) , os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco do investimento em shopping center - O Fundo investe no segmento de shopping center, hipótese em que há que se notar (i) que os resultados do Fundo em relação a esse investimento dependem das vendas geradas pelas lojas instaladas no shopping center; (ii) que osetor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que podem levar à queda nos gastos do consumidor; e (iii) que o desempenho dos shopping centers está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Adicionalmente, o aumento das receitas do Fundoe o aumento dos lucros operacionais resultante do

investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do shopping center. Condições econômicas adversas no local onde cada shopping center está localizado podem afetaradversamente os níveis de ocupação e locação e, consequentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de shopping centers no Brasil é altamentecompetitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no shopping center. Uma série de empreendedores do setor de shopping centers concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O shopping center pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do shopping center tenham interesses econômicos diversos, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerarriscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais. Como exemplo, podemos citar que o valor do aluguel poderá ser revisto judicialmente, podendo ser reduzido ou aumentado, para adequar-se ao valor de mercado, mediante ação proposta pelo locatário ou pelo locador, após três anos de vigência docontrato ou do acordo anteriormente realizado.

Risco tributário – A Lei no. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devam distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesmaLei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoasa ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributaçãocorporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte àalíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos cotistas naalienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao imposto de rendaà alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perpectivas de mudanças, existe o risco de tal regra se modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa atual sobre a incidência de quaisquer tributo ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo - Visto que o Fundo investe preponderantemente no Shopping Cidade, há uma grande concetração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando que ainda não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tangea este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco relativos às receitas mais relevantes – Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são: (i) quanto às receitas de locação: a inadimplência no pagamento de alugueis devido à falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos imóveis que compõe o Shopping Cidade implicarão em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o Fundo. Eventual inadimplência no pagamento dos alugueis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar todos os compromissos nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade dos cotista serem convocados a arcarem com esses encargos; (ii) quanto à reciclagem eficiente de sua carteira. Ou seja, é possível que o Fundo não consiga vender por valores razoáveis os imóveis alvo que identifique como de baixo retorno ou que não consiga adquirir novos imóveis alvo que propiciem valores adequados; (iii) quantos às alterações nos valores dos alugueis praticados: há a possibilidade das receitas de alugueis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente e/ou renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre o Fundo e o locatário sobre o valor de locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o Fundo; (iv) quanto à renovação compulsória dos contratos de locação: importante destacar que, conforme dispõe a Lei do inquilinato, o locatário residencial tem direito à propositura de ação de renovação compulsória do contrato de locação desde que atenda, cumulativamente, os seguintes requisitos: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com o prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando os seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Com isso, mesmo que findo

o prazo de locação não seja de interesse do Fundo a renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsóra do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória; (v) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: O Fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese dos mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o Fundo poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa; e (vi) quanto à recisão dos contratos de locação sem pagamento da indenização: existe a possibilidade de inadimplemento por parte do locatário, nos casos de recisão dos contratos de locação por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. A receita proveniente do aluguel desses imóveis alvo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração dos cotistas do Fundo.

Riscos ambientais – Ainda que os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo venham a situar-se emregiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel (eis) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro – No caso de sinistro envolvento a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, 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 e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeitoa despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisqueroutras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas

condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Risco de desvalorização dos imóveis e condições externas – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle e tão pouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desemplenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido as alteração nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundodeverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto osinstrumentos de compra e vendas não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar da carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Condições adversa de mercado – Condiçoes adversa de mercado da área de influência do imóvel alvo podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais pode reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacioanais de imóveis alvo, e por consequência o resultado do Fundo. Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacioanal do Fundo:

- Queda nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários;
- Depreciação substancial de alguns dos imóveis alvo do Fundo;
- Percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel alvo se localiza;
- Mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis alvo;
- Alterações das regras da legislação urbana vigente; e

- Concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis alvo estão localizado.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

6. Contas a receber

Contas a receber refere-se ao reconhecimento da receita dos contratos de aluguéis dos lojistas dos imóveis. O reconhecimento utilizou o método de linearização que está de acordo com o CPC06 (R2). A linearização está relacionada aos descontos e carências fornecidas aos lojistas. A flutuação no resultado está substancialmente relacionada aos acordos comerciais pactuados com lojistas em contrapartida às restrições impostas pelo Governo do Estado de Minas Gerais na operação do Shopping Cidade. O saldo com receita de linearização em 31 de dezembro de 2024 foi baixado conforme parágrafo abaixo. (Em 2023: R$ 7.735).

No exercício findo em 31 de dezembro, conforme assembleia geral ordinária de cotistas realizada em 13 de maio de 2024, foi aprovado por deliberação a baixa (reconhecimento do montante como despesa) do montante de R$ 7.734 mil registrado no ativo na rubrica "Aluguéis a receber", o qual vem sendo objeto de ressalva pelos auditores das demonstrações financeiras do fundo.

O Fundo possuí em aluguéis a receber em 31 de dezembro de 2025, o montante de R$ 1.575 (2024- R$ 1.173).

7. Receitas de aluguel

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para investimento	**19.840**	**18.923**
Receita de aluguel	19.840	18.923

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, estrutura técnica, e demais espaços do shopping, na proporção de 50% do empreendimento mencionado na nota 4.

As principais características do contrato de locação são:

Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste	% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)	% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)
IPCA	100%	100%

Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento	% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)	% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)
De 3 meses e 1 dia a 6 meses		
De 6 meses e 1 dia a 9 meses		
De 9 meses e 1 dia a 12 meses		
De 12 meses e 1 dia a 15 meses		
De 15 meses e 1 dia a 18 meses		
De 18 meses e 1 dia a 21 meses		
De 21 meses e 1 dia a 24 meses		
De 24 meses e 1 dia a 27 meses		
De 27 meses e 1 dia a 30 meses		
De 30 meses e 1 dia a 33 meses		
De 33 meses e 1 dia a 36 meses		
Acima de 36 meses	100,00%	100,00%
Prazo indeterminado		

8. Integralização, subscrição e resgate de cotas

Integralização

A integralização de cotas do Fundo pode ocorrer à vista, no ato da subscrição, ou mediantechamada de capital, nos termos dos compromissos de investimento assinados pelos cotistas.
Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.
Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da primeira integração de cotas, deverá ser utlizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor. Caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao administrador após às 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da cota do próximo dia útil.
Os cotistas do Fundo têm direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio líquido do Fundo.

A integralização em bens e direitos, exceto os títulos e valores mobiliários, deverá ser efetuada com base em laudo de avaliação a ser elaborado por empresa especializada contratada pelo Fundo ou outra empresa de avaliação aprovada pelos cotistas do Fundo, de acordo com anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser aprovado em assembleia pelos cotista do Fundo.

Após integralização das cotas, elas podem ser negociadas no mercado secundário.

Subscrição

A subscrição é feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará ascondições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo Administrador. As cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição.

Resgate de cotas

Não há resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por assembleia geralde cotista.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo, em 31 de dezembro de 2025 está dividido por 166.750,000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.019,903062. (2024 – 166.750.000 cotas ao valor patrimonial unitário de R$ 960,588119).

10. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os saldos de rendimentos a cotistas totalizam o montante de R$ 17.065 (Em 2024: R$ 15.188).

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Resultado do exercício	**26.956**	**7.556**
Ajuste ao valor justo – propriedades para investimentos	(9.475)	1.225
Despesas operacionais não pagas	1	56
Aluguéis a receber	(402)	(1.173)
Perda - Aluguéis vencidos e não pagos	-	7.734
Resultado base caixa	**17.080**	**15.398**
Rendimentos pagos no exercício	**(17.065)**	**(15.188)**
Resultado de caixa no exercício	**15**	**210**
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	**99,91%**	**98,64%**

11. Taxa de administração

Neste grupo são compreendidas as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo, paga ao administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,16% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R$ 20 com vencimento da primeira parcela, valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

A remuneração deve ser paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 10º dia útil do mês subsequente. Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025, o fundo possui obrigação com taxas de administração a pagar no valor de R$ 38 (2024: R$ 37).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi contabilizada remuneração da administração no montante de R$ 449 (2024: R$ 438).

12. Encargos debitados ao Fundo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo apresentou as seguintes despesas administrativas em seu resultado:

	31/12/2025	Encargos PL	% s/
Patrimônio líquido médio	**159.974**		
Despesas	**(2.359)**	**1,47**	
Taxa de administração	(449)	0,28	
Despesas com assessoria e consultoria	(320)	0,20	
Despesas com advogados e jurídica	(1.488)	0,93	
Despesa de auditoria	(6)	0,00	
Despesas de custódia	(5)	0,00	
Taxa de fiscalização CVM	(20)	0,01	
Taxa Cetip	(42)	0,03	
Despesas diversas	(29)	0,02	

	31/12/2024	Encargos PL	% s/

Patrimônio líquido médio	**163.639**	
Despesas	**(2.110)**	**1,46**
Taxa de administração	(438)	0,27
Despesas com assessoria e consultoria	(216)	0,13
Despesas com advogados e jurídica	(1.637)	1,00
Despesa de auditoria	(17)	0,01
Taxa de fiscalização CVM	(20)	0,01
Taxa Cetip	(39)	0,02
Despesas diversas	(39)	0,02

13. Rentabilidade acumulada e patrimônio líquido médio no exercício

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo apresentou as seguintes rentabilidades:

		Cotas - rentabilidade	
	Patrimônio Líquido médio	**Valor da cota**	**Rentabilidade acumulada/ano % (*)**
Exercício findo em 31/12/2025 (*)	159.974	1.019,903063	16,83
Exercício findo em 31/12/2024 (*)	163.639	960,588119	4,67

(*) No exercício de 31 de dezembro de 2025 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 16,83% (2024 - 4,67%)

14. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial através de operações com opções que tenham como ativo subjacente valor mobiliário que integre a carteira do Fundo ou noqual tenha direito de conversão.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros na forma de derivativos ou de risco semelhante.

15. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, quesó incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto deRenda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas devalores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda recolhidos na fonte e declaração de ajusteanual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

(a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
(b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

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

Para os Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, Fundos de Infraestrutura (art 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

16. Demandas judiciais

O Fundo possuí o total de 115 processos em diversas varas cíveis, sendo a grande maioria concentrado na Cidade de Belo Horizonte e o valor total das causas estimadas pelos advogados é de R$ 17.500 (dezessete milhões e quinhentos mil reais).

Sendo que, dos 115 processos, 37 são perdas possíveis, conforme os advogados que defendem os interesses do Fundo e estima-se que os processos possíveis envolvem o montante de R$ 3.148 (três milhões, cento e quarenta e oito mil reais) conforme quadro abaixo:

	Probabilidade				**Valor da causa**
Fase do Processo	**Possível**	**Provável**	**Remota**	**S/probabilidade**	**corrigida**
Recursal	12	-	-	-	1.902
Recursal	-	1	-	-	1
Recursal	-	-	10	-	1.690
Recursal	-	-	-	6	48
Cumprimento de Sentença	1	-	-	-	38
Cumprimento de Sentença	-	-	5	-	509
Instrutória	23	-	-	-	1.176
Instrutória	-	3	-	-	35
Instrutória	-	-	24	-	6.945
Instrutória	-	-	-	29	5.124
Execução	1	-	-	-	32
Total geral - 115 processos	37	4	39	35	17.500

17. Operações com empresas ligadas ao Administrador

Além da remuneração da Administração, conforme nota explicativa nº 11, o Fundo não possui outras transações e/ou aplicações financeiras em quaisquer títulos ligados ao seu Administrador, conforme demonstrado abaixo:

Transações	**Valores a pagar**	**Despesas**	**Instituição**	**Relacionamento**

31/12/2025					
Taxa de administração		38	(449)	Intra Invest. DTVM Ltda.	Administradora
	Total	**38**	**(449)**		
31/12/2024					
Taxa de administração		37	(438)	Intra Invest. DTVM Ltda.	Administradora
	Total	**37**	**(438)**		

18. Custódia de títulos e valores mobiliários

A custódia do Fundo é prestada pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulose Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira regularmente credenciada perante a CVM, prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do fundo.

19. 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 preçoscotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representamtransações 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 ativosé determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dadosadotados 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 utilizadaspara valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021. Conforme informado no item 4, visto que avaliação do empreendimento é realizada anualmente. No entanto, a Intrader DTVM buscou acompanhar, na esfera de suas responsabilidadescomo Administradora, eventuais mudanças que pudessem causar impacto na valoração doempreendimento durante o período analisado, primordialmente no âmbito das restrições de funcionamento estabelecidas pela Prefeitura de Belo Horizonte devido à pandemia do COVID- 19.

Conforme relatório de avaliação de valor justo, foi identificado indícios na mudança no valor justo do Shopping Cidade, muito embora, o empreendimento venha funcionando de forma normal em 2022, com todas as lojas abertas após decreto da prefeitura de Belo Horizonte.

Também realizamos acompanhamento mensal das projeções de resultado e o saldo real contabilizado. Assim, após medidas de acompanhamento e mensuração da situação do empreendimento, não identificamos a necessidade de ajustar o valor justo da propriedade para investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, conforme abaixo:

	31/12/2025	31/12/2024
	Nível 3	**Nível 3**
Propriedades para Investimentos	168.300	158.825
Total	**168.300**	**158.825**

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou os Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21. Divulgação de Informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

22. Eventos subsequentes

Não há evento subsequente que requeiresse divulgação até a emissão destas demonstrações financeiras.

* * *

Intra Investimentos DTVM Ltda

(Administradora)

Heidy Ferreira Sant Ana (Diretor responsável)

Dolores Aparecida de Faria Oliveria

Contadora CRC-SP 164.555/O-2