RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 43.009.610/0001-69

(anteriormente denominado RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário)

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

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

Ref.: Relatório nº 263UE-048-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria ("PAA") são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Ações de companhias fechadas

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2, "De natureza imobiliária")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo concentrava seus investimentos em ações de companhia de capital fechado avaliadas pelo seu valor justo, no montante de R$ 171.506 mil, o equivalente à 158,18% do seu Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração de laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos nas companhias investidas através do contrato social e circularização; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em finanças corporativas na revisão do laudo da propriedade avaliada a valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram**: (a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado; **(iv)** obtivemos o balanço patrimonial da companhias investida na data-base da nossa auditoria e avaliamos a composição e perfil de risco do investimento e a existência de algum assunto significativo; **(v)** análise e verificação do contrato de compra e venda das ações; **(vi)** exame da liquidação financeira das transações realizadas no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa no 7 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém propriedades para investimento no montante de R$ 73.660 mil, equivalente a 67,94% do seu Patrimônio Líquido, avaliadas pelo valor justo com base em laudos de avaliação elaborados por terceiros. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento, por envolver subjetividade na definição das premissas utilizadas nos modelos matemáticos de avaliação do valor justo, representa riscos significativos para fins de auditoria e por este motivo este assunto foi tratado como relevante e área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas do imóvel para avaliação da existência; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo a valor justo da propriedade para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** verificação do contrato de aluguel, recálculo das receitas e exame da liquidação financeira para os valores recebidos durante o exercício; **(v)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Investimentos de Natureza Imobiliária

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2, "De natureza imobiliária")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimentos no montante de R$ 35.997 mil, equivalente a 33,20% do seu Patrimônio Líquido em cotas de fundo de investimento imobiliário ("fundos investidos"). Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos são a mensuração do valor, a existência e a realização destes ativos para os principais assuntos de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** obtenção do valor da cota dos fundos investidos negociados, conforme cotação de fechamento divulgado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.; **(iii)** obtenção do valor da cota divulgado na CVM dos fundos escriturais na CVM, divulgado pelo respectivo administrador na nossa data-base; **(iv)** validação da existência das cotas de fundos de investimento através da posição dos investimentos; **(v)** avaliamos as últimas demonstrações financeiras auditadas bem como as informações disponíveis no site da Comissão de Valores Mobiliários para avaliar eventuais ajustes ou assuntos significativos que pudessem impactar a auditoria do Fundo; **(vI)** exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 administração;

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

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

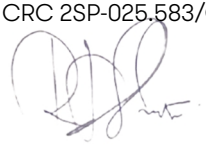
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

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



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

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 43.009.610/0001-69
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	**5.1**	785	0,72%	3.719	3,36%
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	**5.2 (a)**	35.997	33,20%	36.084	32,61%
Ações de companhias fechada	**5.2 (b)**	171.506	158,18%	-	0,00%
Juros sobre capital próprio		36	0,03%	36	0,03%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6.1**	(88)	-0,08%	(487)	-0,44%
Outros créditos		47	0,05%	1.153	1,05%
		208.283	**192,10%**	**40.505**	**36,61%**
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		66.519	61,35%	66.111	59,74%
Obras em andamento		2.275	2,10%	1.423	1,29%
Ajuste de avaliação ao valor justo		4.866	4,49%	6.166	5,57%
	7	**73.660**	**67,94%**	**73.700**	**66,60%**
Total do ativo		**281.943**	**260,04%**	**114.205**	**103,21%**

Passivo	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**10**	793	0,73%	3.472	3,14%
Provisões e contas a pagar		77	0,07%	75	0,07%
Obrigações por captação de recursos	**14**	3.099	2,86%	-	
Obrigações por aquisição de imóveis	**5.2 (b)**	20.671	19,07%	-	
		24.640	**22,73%**	**3.547**	**3,21%**
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por captação de recursos	**14**	128.208	118,22%	-	-
Obrigações por aquisição de imóveis	**5.2 (b)**	20.672	19,07%	-	-
		148.880	**137,29%**	**-**	**-**
Total do passivo		**173.520**	**160,02%**	**3.547**	**3,21%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	114.643	105,74%	112.643	101,79%
Amortização de cotas	**11.3**	(10.000)	-9,22%	(10.000)	-9,03%
Gastos com colocação de cotas	**11.4**	(24)	-0,03%	(24)	-0,02%
Lucros acumulados		3.804	3,51%	8.039	7,26%
Total do patrimônio líquido		**108.423**	**100,00%**	**110.658**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**281.943**	**260,02%**	**114.205**	**103,21%**

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

RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 43.009.610/0001-69
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

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

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**8**	5.543	3.840
Receitas de estacionamento	**8**	1.628	1.297
Receitas de quiosque	**8**	613	510
		7.784	**5.647**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**8.2**	(1.300)	6.166
		(1.300)	**6.166**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	**14**	(5.244)	-
		(5.244)	**-**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas administrativas do empreendimento	**13**	(437)	(402)
Taxa de administração - Imóvel		(211)	-
		(648)	**(402)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**592**	**11.411**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receitas com juros sobre capital próprio		-	46
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIIs	**5.2 (a)**	2.654	2.464
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	**5.2 (a)**	(87)	4.899
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	**5.2 (b)**	1.253	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**3.820**	**7.409**
Outros ativos financeiros			
Resultado com operações compromissadas		182	204
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(38)	(46)
		144	**158**
Despesas operacionais			
Taxa de administração	**9 e 13**	(179)	(172)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(20)	(13)
Outras despesas operacionais	**13**	(434)	(312)
		(633)	**(497)**
Lucro líquido do exercício		**3.923**	**18.481**
Quantidade de cotas integralizadas	**11.1**	**1.146.425**	**1.126.425**
Lucro por cota integralizada - R$		**3,42**	**16,41**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**94,57**	**98,24**

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

RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 43.009.610/0001-69
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuizos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**75.800**	**-**	**(24)**	**(3.243)**	**72.533**
Cotas de investimentos integralizadas	**11.2**	36.843	-	-	-	36.843
Amortização de cotas de investimento integralizadas		-	(10.000)	-	-	(10.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	18.481	18.481
Rendimentos apropriados	**10**	-	-	-	(7.199)	(7.199)
Em 31 de dezembro de 2024		**112.643**	**(10.000)**	**(24)**	**8.039**	**110.658**
Cotas de investimentos integralizadas	**11.2**	2.000	-	-	-	2.000
Lucro líquido do exercício		-	-	-	3.923	3.923
Rendimentos apropriados	**10**	-	-	-	(8.158)	(8.158)
Em 31 de dezembro de 2025		**114.643**	**(10.000)**	**(24)**	**3.804**	**108.423**

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

RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 43.009.610/0001-69
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de operações compromissadas		182	204
Recebimento de receitas de aluguéis		4.794	4.601
Recebimento de receitas de estacionamento		1.628	1.297
Recebimento de receitas de quiosques		613	510
Pagamentos de Repasse de Shopping		-	(980)
Pagamento de despesas de consultoria		(214)	(194)
Pagamento de taxa de administração		(178)	(172)
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento		(437)	(402)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(211)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(20)	(13)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		1.240	(23)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(41)	(46)
Caixa líquido das atividades operacionais		**7.356**	**4.782**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	**5.2 (a)**	2.654	2.464
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	**5.2 (a)**	-	(4)
Aquisição de ações de companhias fechadas	**5.2 (b)**	(128.910)	-
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas		-	10
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	**7.2**	(1.260)	(7.151)
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	**7.2**	-	(30.000)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(127.516)**	**(34.681)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**11.2**	2.000	36.843
Amortização de cotas integralizadas	**11.3**	-	(10.000)
Recebimento por obrigações por captação de recursos	**14**	128.557	-
Pagamento de despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	**14**	(2.494)	-
Rendimentos distribuídos	**10**	(10.837)	(4.177)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**117.226**	**22.666**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(2.934)**	**(7.233)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**5.1**	**3.719**	**10.952**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**5.1**	**785**	**3.719**

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

RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 43.009.610/0001-69
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 202

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, anteriormente denominado RBR Malls Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única do RBR Malls - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, destinado a investidores profissionais, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 16 de maio de 2022 e iniciou suas atividades na data de 20 de maio de 2022.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas mediante o investimento de seus recursos em empreendimentos imobiliários, primordial e preponderantemente, por meio da (i) a aquisição, direta ou indireta, dos Ativos Alvo Ativos, em concordância com a Política de Investimento abaixo; (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. Compreendem os ativos imobiliários que integrarão o patrimônio imobiliário do Fundo, os seguintes ativos, atrelados à centros comerciais (shopping centers) ("Ativos Alvo"): I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("Sociedades"); IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM n.º 401, de 29 de dezembro de 2003; e VI. Cotas de outros FII.

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

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas “ex-direito” na bolsa de valores.

3.3.2 Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração das evoluções do patrimônio líquido.

3.3.3 Propriedades para investimentos

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

a. taxas de juros;

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

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

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

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

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

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda no preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.2.9 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
Operações compromissadas	785	3.719
	785	**3.719**

Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Letras Financeiras do Tesouro (LFT) com recompra em 02/01/2026). (2024 - Letras Financeiras do Tesouro (LFT) com vencimento em 02/01/2025), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	35.997	36.084
(b) Ações de companhias fechada	171.506	-
	207.503	**36.084**

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

	31/12/2025					
Fundo	**Existência de controle**	**Tipo de ativo investido**	**Percentual das cotas detidas**	**Quantidade de cotas detidas**	**Valor de cota**	**Total**
FII ELDORADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Shoppings	2,75%	21.643	1.662,99	35.992
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	Não	Renda	0,00%	5	943,99	5
						35.997

	31/12/2024					
Fundo	**Existência de controle**	**Tipo de ativo investido**	**Percentual das cotas detidas**	**Quantidade de cotas detidas**	**Valor de cota**	**Total**
FII ELDORADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Shoppings	2,75%	21.643	1.667,04	36.080
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	Não	Renda	0,00%	5	834,49	4
						36.084

Seguem as informações sobre os principais Fundos de Investimento Imobiliario - FIIs que compõem a carteira do Fundo:

FII ELDORADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
O Fundo de Investimento Imobiliario Eldorado ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo o seu registro na CVM sob o CNPJ 13.022.994/0001-99, iniciando as atividades em 19 de novembro de 2011, com prazo indeterminado de duração. Tem por objetivo a exploração de 50% dos Empreendimentos Shopping Center Eldorado e Edifício Garagem, ambos localizados em São Paulo na Avenida Rebouças n° 3.970, mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõe os empreendimentos detidas pelo Fundo, podendo, inclusive, adquirir outros Imóveis e/ou Ativos.

A gestão da carteira e a administração fiduciária Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

O Fundo é destinado a investidores em geral e possui suas cotas habilitadas para negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão pelo Ticker ELDO11.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**31.181**
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	4
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	4.899
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**36.084**
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(87)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**35.997**

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**-**
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	2.464
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(2.464)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**-**
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	2.654
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(2.654)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**-**

(b) Ações de companhias fechada

	31/12/2025			
Companhia Fechada	**Existência de controle**	**Quantidade de ações**	**Participação no capital social**	**Ações de companhias fechadas**
Iguatemi PH Participações Ltda.	Sim	85.666.610	100%	171.506

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2024	**-**
Aquisição de ações de companhias fechadas	128.910
Obrigações por aquisição de ações de companhias fechada	41.343
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	1.253
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**171.506**

(a) Em setembro de 2025, o Fundo concluiu, na qualidade de comprador, a aquisição de 100% das quotas representativas do capital social da Iguatemi PH Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 60.171.200/0001-39, sociedade titular de fração ideal de 7% do Shopping Pátio Higienópolis, localizado no município de São Paulo, Estado de São Paulo. O Fundo efetuou o pagamento de R$ 128.557 na data de fechamento, e o montante remanescente, será pago em 2 parcelas anuais e iguais, sendo a primeira em 09 de abril de 2026 e a segunda em 09 de abril de 2027.

6.1 Contas a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem Aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às lojas ocupadas do Shopping e Estacionamento a receber, vencidos e vincendos relativos a utilização do estacionamento do Shopping.

Contas a receber	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Aluguéis a receber	(88)	(487)
	(88)	**(487)**

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	**31/12/2025**	**31/12/2024**
A vencer	(88)	(487)
	(88)	**(487)**

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	**Valor justo 31/12/2024**	**Valor justo 31/12/2023**
(1) Adquirido em 22 de setembro de 2023, 10% do Shopping Plaza Sul, localizado na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo. Os imóveis são objeto das matrículas nº 136.175 a 136.690 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	73.660	73.700
	73.660	**73.700**

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

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**60.383**
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	6.166
Obrigações por aquisição de imóveis (valor não liquidado)	30.000
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	(30.000)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc	7.151
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**73.700**
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)	1.260
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(1.300)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**73.660**

7.3 Avaliação a valor justo

	31/12/2025				
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Shopping Plaza Sul	(a)	2,1%	11 anos	8,75% a.a.	7,75% a.a.

(a) Em 31 de dezembro de 2025 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services LTDA., datado de outubro de 2025, e formalmente aprovados pela Administração em janeiro de 2026. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

(b) Em 31 de dezembro de 2024 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services LTDA., datado de outubro de 2024, e formalmente aprovados pela Administração em janeiro de 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

A Colliers Technical é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1976, no Canadá, sendo a líder global em serviços imobiliários. Com mais de 40 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 2001, instituindo sua sede na zona oeste da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Colliers Technical consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

8. Receita de aluguéis

	31/12/2025	**31/12/2024**
Receita de aluguéis	5.543	3.840
Receitas de estacionamento	1.628	1.297
Receitas de quiosque	613	510
	7.784	**5.647**

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas, estacionamento, estrutura técnica, taxa de adesão e taxa de transferência, na proporção de 10% do empreendimento mencionado na Nota Explicativa nº 7. As unidades de locações do shopping center são as lojas, pelas quais os inquilinos pagam uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R$ 7.035 (2024: R$ 6.408).

9. Encargos e taxa de administração

	31/12/2025	**31/12/2024**
Taxa de administração	179	172
	179	**172**

Será devida ao Administrador pela administração da Classe, uma remuneração equivalente a: (I) 0,2% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada (a) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe; ou (b) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), que deverá ser pago diretamente ao ADMINISTRADOR, observado o valor mínimo mensal de R$ 20 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços de Mercado ("IGP-M"), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"), a partir do mês subsequente à setembro de 2023; e (II) até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe, contudo, sujeito a um mínimo de R$ 5 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas da Classe, a ser pago a terceiros, caso as cotas de emissão da Classe estejam registradas para negociação na B3.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração seja paga diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 2º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula descrita abaixo:

VT Performance = 0,20 x [(VA)-(Taxa de Correção m/x−1*Vb)]

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido a performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigidos pela Taxa de Correção m/x1), atualizado e apurado conforme a fórmula abaixo:

Va = ∑ Rendimento mês * (1+Índice de Correção (M)

M = Mês anterior ao da competência apurada;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Taxa de Correção m/x−1 = Variação do IPCA + 5,50% a., sendo que, considerando a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Essa taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 16º dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. O Gestor divulgará, no 16º dia útil do segundo mês subsequente ao Mês de Competência, o resultado apurado até o Mês de Competência e os rendimentos que serão distribuídos na forma acima. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do Parágrafo Primeiro deste artigo, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com a Administradora: I. Reinvestidos em Ativos de Liquidez, Ativos Alvo ou na Reserva de Resultado a Distribuir, para posterior distribuição aos Cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ouII. Destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Quinto do Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Lucro líquido do exercício	3.923	18.481
Valores a receber	704	(3)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	87	(4.899)
Ajuste ao valor justo com (imóveis)	1.300	(6.166)
Ajuste ao valor justo com ações de companhias abertas	(1.253)	-
Despesas com juros e correções monetárias	3.194	-
Juros sobre capital próprio a receber	-	(36)
Outras obrigações	3	18
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**7.958**	**7.395**
Retenção de rendimentos - até 5%	196	(196)
Rendimentos declarados	**8.154**	**7.199**
Rendimentos a distribuir	(793)	(3.472)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	3.472	450
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**10.833**	**4.177**
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	**9,45**	**3,71**
% do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	102,46%	97,35%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	196	(196)

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2025		**31/12/2024**	
	Quantidade	**R$**	**Quantidade**	**R$**
Cotas de investimentos subscritas	1.146.425	114.643	1.126.425	112.643
Cotas de investimentos integralizadas	**1.146.425**	**114.643**	**1.126.425**	**112.643**
Valor por cota (valor expresso em reais)		100,00		100,00

11.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, após a 1ª Emissão, a Administradora poderá, após ouvidas as recomendações do Gestor, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 5.000 para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora.

Até 31 de dezembro de 2022 foram subscritas e integralizadas 250.000 cotas no montante total de R$25.000. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R$ 24, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram subscritas e integralizadas 508.000 cotas no montante total de R$50.800.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram subscritas e integralizadas 368.425 cotas no montante total de R$36.843.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram subscritas e integralizadas 20.000 cotas no montante total de R$2.000.

11.3 Amortização de cotas

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve amortização de cotas (2024 - R$ 10.000).

11.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	**31/12/2024**
Gastos com colocação de cotas	24	24
	24	**24**

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

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao do Fundo. Para constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve constituição de reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	**31/12/2024**
Lucro líquido do exercício	3.923	18.481
Patrimônio líquido inicial	110.658	72.533
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	2.000	36.843
Total das adições/deduções	**2.000**	**36.843**
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**3,48%**	**16,90%**

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

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesas administrativas do empreendimento	437	0,39%	402	0,50%
Taxa de administração	179	0,16%	172	0,21%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,02%	13	0,02%
Outras despesas operacionais	434	0,39%	313	0,39%
	1.070	**0,96%**	**900**	**0,62%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**111.141**		**80.426**

14. Obrigações por captação de recursos

Refere-se a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos pela OPEA Securitizadora S.A. com emissão em setembro de 2025, sob o regime fiduciário, vinculados à Emissão 463, com foco em empreendimentos corporativos. Ambos possuem remuneração indexada ao CDI, vencimento em 2032 e estrutura de condomínio fechado, diferenciando-se apenas pela série de emissão.

	31/12/2025	**31/12/2024**
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	3.099	-
Obrigação por aquisição de imóveis (não circulante)	128.208	-
	131.307	**-**
Saldo em 31 de dezembro de 2024		-
Recebimento por obrigações por captação de recursos		128.557
Pagamento de despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis		(2.494)
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		5.244
Saldo em 31 de dezembro de 2025		**131.307**

15. Tributação

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

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

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

16. Demandas judiciais

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

17. Serviços de custódia e tesouraria

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

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 9 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

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

	31/12/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	785	-	785
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	35.997	-	-	35.997
Propriedades para Investimento	-	-	73.660	73.660
Total do ativo	**35.997**	**785**	**73.660**	**110.442**

	31/12/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	3.719	-	3.719
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	36.084	-	-	36.084
Propriedades para Investimento	-	-	73.700	73.700
Total do ativo	**36.084**	**3.719**	**73.700**	**113.503**

As demonstrações das mudanças das Operações compromissadas, Cotas de fundo de investimento imobiliário e no valor justo das Ações de companhias abertas e Propriedades para Investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 7. (Propriedades para Investimento).

20. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

21. Outras informações

21.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

21.3 Em 07 de maio de 2025, a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução n° 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução n° 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade limitada dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário para RBR Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução n° 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento de

22. Eventos subsequentes

Em 29 de janeiro de 2026 foi aprovada a realização da 3ª (terceira) emissão de até 3.148.945 cotas, todas nominativas e escriturais, com valor unitário inicial de R$ 95,27 (noventa e cinco reais e vinte e sete centavos) cada, no volume total de até R$ 299.999 para subscrição mediante oferta destinada exclusivamente ao Cotista Único, a ser realizada via lote único e indivisível, nos termos do Artigo 8º, IV, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), admitida a subscrição parcial, observado que, em linha com o regulamento do Fundo, a integralização das Novas Cotas foi realizada em moeda corrente nacional à vista e por meio da integralização de ativos.

Em 03 de fevereiro de 2026, foi concluida a transação de venda de quotas da RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA para a PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA. O fechamento da Transação ocorreu após o cumprimento de determinadas condições suspensivas previstas no Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças celebrado em 10 de dezembro de 2025. Com isso, a RBR Gestão de Recursos Ltda., que passa a ser controlada pelo Patria Investimentos Ltda., terá sua denominação social alterada para Patria Gestão de Recursos Ltda. A transferência da gestão do Fundo para o Patria será realizada de forma a assegurar a continuidade e manutenção do padrão de qualidade de gestão do Fundo, por meio da atuação do Patria, cuja experiência e estrutura no mercado permitem uma transição segura e alinhada aos interesses dos cotistas.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *