SÊNIOR
Auditores e Consultores

CIX GD ENERGIA SOLAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.944.877/0001-22

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de novembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

SÊNIOR
Auditores e Consultores

Maringá – PR, 30 de março de 2026.

Aos
Administradores e Cotistas do
CIX GD ENERGIA SOLAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 55.944.877/0001-22
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes,** sobre as demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2025.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

SÊNIOR
Auditores e Consultores

CIX GD ENERGIA SOLAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 55.944.877/0001-22
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 7

Demonstração da posição financeira, 8

Demonstração do resultado do exercício, 9

Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 10

Demonstração dos fluxos de caixas (método direto), 11

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 12 a 29

SÊNIOR
Auditores e Consultores

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
CIX GD ENERGIA SOLAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **CIX GD ENERGIA SOLAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **CIX GD ENERGIA SOLAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento 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 contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

a) Análise dos direitos creditórios do Fundo

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo FII CIX GD ENERGIA SOLAR possuía 209,81% do seu patrimônio líquido representado por propriedades para investimentos. Devido ao fato desse ativo ser um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo FII CIX GD ENERGIA SOLAR, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Com o objetivo de avaliar a adequação da propriedade para investimentos, nosso escopo resumido de auditoria foi o seguinte:

(i) analisamos a exatidão das documentações de aquisição dos imóveis;
(ii) realizamos análise da matrícula para teste de existência dos imóveis;
(iii) análise do laudo de avaliação, preparado por especialistas; e
(iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pela Administradora são apropriados, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras compreendem aquelas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e, para fins comparativos, ao período de 21 de novembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, o qual corresponde a exercício social inicial inferior a 90 dias, portanto, não estavam auditadas por auditores independentes.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.
Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos em direitos creditórios e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas pela legislação da CVM, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 uma 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 contábeis.

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se

concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.

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

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

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

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

Maringá – PR, 30 de março de 2026.

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

CIX GD ENERGIA SOLAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.944.877/0001-22

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Ativo	Qtde	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante		**3.276**	**8,31**	**21.951**	**378,99**
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4)		**-**	**-**	**1**	**0,02**
Disponibilidades		-	-	1	0,02
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)		**3.117**	**7,91**	**21.950**	**378,97**
Cotas de fundos de investimento		**2.791**	**7,08**	**239**	**4,13**
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	32.686	2.791	7,08	239	4,13
Títulos de renda fixa		**326**	**0,83**	**21.711**	**374,84**
Certificado de depósito interbancário	286	326	0,83	21.711	374,84
Outros valores		**159**	**0,40**	**-**	**-**
Aluguéis a receber		151	0,38	-	-
Outros valores a identificar		8	0,02	-	-
Ativo não circulante					
Investimentos (Nota 6)		**82.665**	**209,81**	**28.352**	**489,50**
Propriedade para investimento		82.665	209,81	28.352	489,50
Total do ativo		**85.941**	**218,12**	**50.303**	**868,49**
Passivo					
Passivo circulante		**4.183**	**10,62**	**3.506**	**60,54**
Encargos a pagar		**4.183**	**10,62**	**3.506**	**60,54**
Obrigações por securitização (Nota 7)		3.940	10,00	3.465	59,83
Taxa de gestão		196	0,50	30	0,52
Taxa de administração		47	0,12	11	0,19
Passivo não circulante		**42.358**	**107,50**	**41.005**	**707,95**
Obrigações por securitização (Nota 7)		42.358	107,50	41.005	707,95
Total do passivo		**46.541**	**118,12**	**44.511**	**768,49**
Patrimônio líquido		**39.400**	**100,00**	**5.792**	**100,00**
Cotas integralizadas		7.565	19,20	7.565	130,61
Prejuízos acumulados		31.835	80,80	(1.773)	(30,61)
Total do passivo e patrimônio líquido		**85.941**	**218,12**	**50.303**	**868,49**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração do Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de novembro de 2024(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Composição do resultado do exercício/período	31/12/2025	De 21/11/2024 a 31/12/2024
Resultado de natureza imobiliária	**40.214**	**-**
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	38.866	**-**
Receita de aluguéis (Nota 6.b)	1.348	-
Resultado de natureza não imobiliária (Nota 5)	**941**	**13**
Resultado com certificado de depósito bancário	628	10
Resultado com cota de fundo de renda fixa	313	3
Despesas financeiras (Nota 7)	**(6.903)**	**(1.721)**
Despesas com captação - securitização	(218)	(1.610)
Juros sobre securitização	(4.422)	(111)
Atualização monetária	(2.263)	-
Demais despesas (Nota 15.b)	**(644)**	**(65)**
Taxa de gestão (Nota 15.a)	(316)	(41)
Taxa de administração (Nota 15.a)	(125)	(11)
Despesa do sistema financeiro	(21)	-
Taxa de fiscalização CVM	(1)	(13)
Outras despesas	(181)	-
Resultado líquido do exercício/período	**33.608**	**(1.773)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de novembro de 2024(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Cotas integralizadas	Prejuízos Acumulados	Total
Saldo em 21 de novembro de 2024 (data de início das atividades)	**-**	**-**	**-**
Emissão de cotas (Nota 12.a)	7.565	-	7.565
Resultado líquido do período		(1.773)	(1.773)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**7.565**	**(1.773)**	**5.792**
Resultado líquido do exercício		33.608	33.608
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**7.565**	**31.835**	**39.400**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de novembro de 2024(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2025	De 21/11/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguel	1.197	-
Pagamento taxa de gestão	(150)	(11)
Pagamento de taxa de administração	(88)	-
Pagamento de consultoria	(9)	-
Pagamento taxa de fiscalização CVM	(1)	(13)
Demais pagamentos/recebimento	(203)	-
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**746**	**(24)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	(15.447)	(5.847)
Resgate/aplicação de certificado de depósito bancário	16.558	(21.701)
Resgate/aplicação de cotas de fundos de investimentos	2.801	(236)
Recebimento de outras receitas	4	-
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	**3.916**	**(27.784)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Recebimento de recursos - emissão de CRI	-	44.470
(-) Pagamento de Juros CRI	(4.445)	(111)
(-) Pagamento de despesas com CRI	(218)	(1.610)
(-) Quitação nota comercial - SPEs	-	(15.001)
(+) Emissão de cotas	-	60
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	**(4.663)**	**27.809**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1)**	**1**
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício/período	1	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício/período	-	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1)**	**1**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Resultado do exercício/período	**33.608**	**(1.773)**
Resultado de natureza não imobiliária	(941)	(13)
Despesas financeiras	6.903	1.721
Redução (aumento) de outros ativos	(159)	-
(Redução) aumento de outros passivos	202	41
Caixa líquido das atividades operacionais	**39.613**	**(24)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **CIX GD Energia Solar Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), é constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, com prazo de duração indeterminado, e regido por seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituída em 15 de julho de 2024 e iniciou suas atividades em 21 de novembro de 2024.

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

O Fundo é restrito e destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, da Resolução CVM 175 e das demais normas aplicáveis.

O Fundo de cotas tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus Cotistas pela valorização de suas cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu Patrimônio Líquido em empreendimentos imobiliários, que poderá ser realizado por meio da aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários:

(i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
(ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem 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;
(iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
(v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;
(vi) cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
(vii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
(viii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
(ix) letras hipotecárias;
(x) letras de crédito imobiliário; e
(xi) letras imobiliárias garantidas.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O Fundo adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 30 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos direitos creditórios.

(iii) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado**:** Passivos financeiros, independentemente de sua forma ou vencimento, decorrentes das atividades de captação de recursos realizadas pelo Fundo, que representam obrigações contratuais de pagamento.

e) Títulos e valores mobiliários

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

O Fundo classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas no resultado na rubrica em “Resultado de natureza não imobiliária- Resultado com cota de fundo de renda fixa”.

Certificado de depósito bancário
Os Certificado de depósito bancário são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão. Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de "Resultado de natureza não imobiliária - Resultado com certificado de depósito bancário".

f) Investimentos

i. Propriedades para investimento

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

ii. Investimento em participações societárias

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579/16. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em "Resultado com valor justo das ações de companhia investida".

g) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de "outros passivos financeiros" e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as "Obrigações por securitização".

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

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

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não possui saldo em caixas equivalentes de caixa. Em 31 dezembro de 2024 está representado pelo valor de R$ 1 composto por depósitos bancários a vista.

5. Títulos e valores mobiliários

Composição da carteira

	Em 31 de dezembro de 2025		
Descrição	**Qtde**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos			
Renda fixa	**32.686**	**2.791**	
Itaú Soberano RF Simples FIC FI **(a)**	28.425	2.325	Sem vencimento
ID RF FIF RF LP **(b)**	203	273	Sem vencimento
Santander Títulos Públicos Premium RF Referenciado DI **(c)**	4.058	193	Sem vencimento
Títulos de renda fixa	**286**	**326**	
Certificado de depósito interbancário - CDB	286	326	30/12/2026

	Em 31 de dezembro de 2024		
Descrição	**Qtde**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
cotas de fundos			
Renda fixa	**5.727**	**239**	
Santander Títulos Públicos Premium RF Referenciado DI **(c)**	5.727	239	Sem vencimento
Títulos de renda fixa	**21.701**	**21.711**	
Certificado de Depósito Interbancário	21.701	21.711	Acima de 1 ano

(a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, CNPJ: 06.175.696/0001-73**, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., CNPJ do administrador: 60.701.190/0001-04, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 29 de dezembro de 2004 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 21 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião.

(b) O **ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo, CNPJ: 50.269.714/0001-78**, administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., CNPJ da administradora: 16.695.922/0001-09, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 1º de julho de 2023 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, inclusive cotas de fundos de investimento, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de julho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de outubro de 2025, sem modificação de opinião.

(c) O **Santander Títulos Públicos Premium Renda Fixa Referenciado DI – Classe de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Financeiro Responsabilidade Limitada, CNPJ: 09.577.447/0001-00**, administrado pelo Santander Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., CNPJ do administrador: 03.502.968/0001-04, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 24 de novembro de 2008 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários - CDI, preponderantemente por meio de cotas de classes de fundos de investimento.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 29 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião.

O Fundo obteve os seguintes resultados com títulos e valores mobiliários:

Resultado de natureza não imobiliária	**31/12/2025**	**De 21/11/2024 a 31/12/2024**
Resultado com certificado de depósito bancário	628	10
Resultado com cota de fundo de renda fixa	313	3
Total	**941**	**13**

6. Investimentos

a) Propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo detinha os seguintes imóveis:

	Valor em 31/12/2025	Valor em 31/12/2024
UFV Montes Claros I	33.625	11.973
UFV Montes Claros IV	28.980	7.296
UFV Nossa Senhora de Fátima I	9.766	4.480
UFV Nossa Senhora de Fátima II	10.294	4.603
Total	**82.665**	**28.352**

Em 09 de dezembro de 2024, foi aprovada a cisão parcial, por meio da qual o Fundo passou a receber ativos imobiliários cindidos, juntamente com os respectivos ônus a eles vinculados, conforme balanço patrimonial da data-base da operação.

Na mesma data, o Fundo, mediante cessão e transferência da totalidade de participações societárias, com todos os direitos e obrigações que as referidas quotas/ações representavam, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou dúvidas de quaisquer naturezas, adquiriu participações societárias nas seguintes sociedades:

UFV MONTES CLAROS I S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, na Rodovia MOC, s/n, Área Rural, São Pedro das Graças, inscrita no CNPJ sob o nº 46.061.111/0001-09.

UFV MONTES CLAROS IV S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, na Rodovia MOC, s/n, Área Rural, São Pedro das Graças, inscrita no CNPJ sob o nº 46.060.990/0001-54.

UFV NOSSA SENHORA DE FATIMA I LTDA., sociedade empresária limitada, com sede Estado de São Paulo, na Rodovia Cássia dos Coqueiros, s/n, Km 2, área Rural, CEP 14240-sob o nº 48.912.658/0001-04.

UFV NOSSA SENHORA DE FATIMA II LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Cajuru, Estado de São Paulo, na Rodovia Cássia dos Coqueiros, s/n, Km 2, Área Rural, CEP 14240-000, inscrita no CNPJ sob o nº 48.911.785/0001-80.

O Fundo, é titular do direito real de superfície (“superfície”) sobre (i) área de 2,5 ha, objeto das matrículas nº 16.864 e 16.865 do Oficial de Registro de Imóveis de Cajuru/SP, e (ii) área de 9,4563 ha, objeto da matrícula nº 92.513 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros/MG (conjuntamente, “imóveis”), locais onde serão construídos imóveis sob medida para geração de energia a partir da fonte solar fotovoltaica (“usinas”), cujos direitos lhe foram transferidos por meio da cisão das intervenientes anuentes, conforme formalizado nos respectivos atos societários.

Para viabilizar a construção da Usina, a totalidade da área da superfície de titularidade do fundo foi locada por meio de "contratos de locação atípica de imóvel sob medida", nos quais a locatária assumia as obrigações relacionadas à implantação, operação e exploração do empreendimento.

A movimentação dos investimentos está assim representada:

	Valor em 31/12/2024	Aquisição	Valor justo	Valor em 31/12/2025
UFV Montes Claros I	11.973	8.017	13.635	33.625
UFV Montes Claros IV	7.296	6.088	15.596	28.980
UFV Nossa Senhora de Fátima I	4.480	924	4.362	9.766
UFV Nossa Senhora de Fátima II	4.603	418	5.273	10.294
Total	**28.352**	**15.447**	**38.866**	**82.665**

Ajuste a valor justo

A avaliação das propriedades foi elaborada segundo as Normas do I.B.A.P.E.- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da N.B.R. 14.653 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas, pela empresa Ipê Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda, sociedade empresarial limitada com sede na Avenida Paulista, 1776, 17º andar, Bloco A, Bela Vista, na Cidade e Estado de São Paulo.

Para a determinação do valor justo das unidades, foi utilizado o método do Fluxo de Caixa Descontado (Free Cash Flow to Firm – FCFF), considerando-se período explícito de projeção de 17 (dezessete) anos, seguido de perpetuidade. As projeções eram elaboradas em termos nominais, contemplando os efeitos da inflação, e descontadas por taxa nominal de Weighted Average Cost of Capital (WACC) de 10,7% ao ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo teve um resultado com ajuste a valor de justo de R$ 38.866.

b) Aluguéis de imóveis

O Fundo mantinha celebrado Contrato de Locação Atípica de Imóvel sob Medida referente às áreas objeto de direito real de superfície destinadas à construção de usinas de geração de energia fotovoltaica.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconhecia receitas de locação decorrentes deste contrato no montante de R$ 1.348, registradas na rubrica de "Resultado de natureza imobiliária- Receita de aluguéis".

7. Obrigação por securitização

Conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 09 de dezembro de 2024, a Classe cedeu à Opea Securitizadora S.A., os aluguéis oriundos do direito real de superfície pelo período de 17 anos, mediante a emissão de uma Cédula de Crédito Imobiliário sem garantia real e sob a forma escritural.

O valor da cessão é de R$ 44.470, conforme características abaixo:

Data de Emissão: 12/12/2024
Data de Vencimento: 20/10/2037
Remuneração: IPCA + 10,00 a.a %
Garantias: Seguro, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Máquinas.

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo a pagar decorrente de obrigações por securitização de recebíveis é de R$ 46.299.
Em 31 de dezembro de 2024, o saldo a pagar decorrente de obrigações por securitização de recebíveis é de R$ 44.470.

As despesas financeiras por securitização de recebíveis estão assim representadas:

	31/12/2025	De 21/11/2024 a 31/12/2024
Despesas com captação - securitização	(218)	(1.610)
Juros sobre securitização	(4.422)	(111)
Atualização monetária	(2.263)	-
Total	**(6.903)**	**(1.721)**

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de novembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não operou com derivativos.

9. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

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 governo brasileiro 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 da economia, 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 na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito: Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos 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 balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de apresentação de prospecto.

Risco do Fundo ser genérico: O Fundo não possui um ativo imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o administrador ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliários devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a

mesma Lei, o fundo 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% das cotas emitidas pelo fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa 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 à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20%.

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 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.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos imobiliários e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre arrendados ou alienados.

Risco da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimento 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 do 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 tange a 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.

Riscos ambientais: Por se tratar de investimentos em bens imóveis localizados em áreas rurais, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenização e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias que poderão afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo 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 as 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 um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho 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 a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis rurais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão estar gravados com ônus reais. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda 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 de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedades 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.

b) Controles relacionados aos riscos

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

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

10. Patrimônio líquido

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido. O Fundo será de classe única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 75.650,000000 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 520,823468, totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R$ 39.400.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 75.650,000000 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 76,551493, totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R$ 5.792.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

Exercício/período	Valor da cota	Cota teórica	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Em 31/12/2025	520,823468	7,068307	580,36%	3.114
De 21/11/2024(*) a 31/12/2024	76,551493	76,551493	(23,45%)	7.473

(*) Data de início do Fundo

O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das amortizações e distribuições do período.

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

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

As cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido. O Fundo será de classe única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as cotas emitidas.

A integralização das cotas poderá ser efetuada em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, conforme regulamentação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram integralizadas cotas no Fundo.

No período de 21 de novembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 foram integralizadas 75.650,000000 cotas no montante total de R$ 7.565.

b) Amortizações e resgates de cotas

O resgate final das cotas do Fundo apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação do Fundo, nos termos previstos no regulamento do Fundo.

A amortização e o resgate final de cotas poderão ser realizados: (i) em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente do Fundo, Transferência Eletrônica Disponível – TED; (ii) qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e (iii) por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas em regulamento e no anexo descritivo.

A amortização será determinada pela gestora à administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas nos parágrafos abaixo e no Anexo Descritivo.

Nos casos em que seja permitida a entrega em Ativos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos na parte geral do Regulamento, no Anexo descritivo e na regulamentação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de novembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortizações de cotas.

c) Negociação de cotas

Desde que respeitado o público-alvo estabelecido em regulamento e observadas as condições descritas em regulamento e na legislação e regulamentação aplicável, as cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante

termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada exceções regulamentares.

13. Política de distribuição de resultados

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

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de novembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, não houve lucro caixa para distribuição de dividendos.

14. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	CIX Capital Gestão de Ativos Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

15. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração, controladoria, escrituração e custódia é devida uma taxa de administração equivalente a 0,15% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 8.

A taxa de administração é paga à administradora, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo dia útil, à base 1/252.

Pelos serviços de gestão do Fundo de cotas, será devido à gestora uma taxa de gestão equivalente a 1,00% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, ou em valor mínimo, nos primeiros 6 meses, em valor mínimo de R$ 30 por mês, reduzindo-se para um mínimo de R$ 28 mensais a partir do 7º mês.

A taxa de gestão é paga à gestora, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo dia útil, à base 1/252.

A taxa de gestão é reajustada anualmente, pela variação positiva do IPCA do período.

O Fundo de cotas não goza de cobrança de taxa de Performance e/ou de qualquer taxa de Saída ou taxa de Ingresso.

A taxa de custódia do Fundo de cotas está englobada na taxa de administração.

As despesas estão assim representadas:

	31/12/2025	De 21/11/2024 a 31/12/2024
Taxa de gestão	(316)	(41)
Taxa de administração	(125)	(11)
Total	**(441)**	**(52)**

b) Encargos debitado no Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do período de R$ 3.114 (R$ 7.473 no período de 2024) foram os seguintes:

	31/12/2025		De 21/11/2024 a 31/12/2024	
Demais despesas	**Valor**	**(%) PL médio**	**Valor**	**(%) PL médio**
Taxa de gestão	(316)	10,15%	(41)	0,55%
Taxa de administração	(125)	4,01%	(11)	0,15%
Despesa do sistema financeiro	(21)	0,67%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	(1)	0,03%	(13)	0,17%
Outras despesas	(181)	5,81%	-	0,00%
Total	**(644)**	**20,68%**	**(65)**	**0,87%**

16. Deliberações em assembleias

Em 13 de março de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

(i) A aprovação da cessão das quotas do Fundo como garantia adicional para obrigações decorrentes da operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), nos termos do contrato no “anexo II”; e

(ii) a autorização da administradora e a gestora a realizar todos os atos necessários.

17. Política de divulgação de informações

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

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Os prestadores de serviços essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM n° 175/22 e o regulamento do Fundo.

18. Legislação tributária

a) 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.

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

21. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora e o gestor, ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 15, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Cotas de fundos

A administradora do Fundo também é administradora dos seguintes fundos investidos:

- ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo

22. Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

23. Diretor e contador

David Rosset
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O

******