FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MISTRAL

CNPJ Nº 01.497.954/0001-14

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ Nº 92.858.380/0001-18

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

CONFIDOR

SISTEMA GESTÃO DA QUALIDADE

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Cotistas e ao Administrador do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MISTRAL
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda)
Porto Alegre - RS

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MISTRAL** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MISTRAL** 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.

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

Principais Assuntos de Auditoria

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

Propriedades para Investimento

Na data-base 31/12/2025, o Fundo de Investimento possui o saldo de R$ 163.415 mil como propriedades para investimento. O valor justo é estipulado com base no desempenho histórico, consoante condições de mercado, elaborado por avaliadores contratados pela Administração do Fundo de Investimento.

As análises deste assunto são consideradas relevantes por nossa auditoria, devido aos montantes envolvidos no ativo, patrimônio líquido e resultado, bem como à complexidade na avaliação das propriedades.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:
- Análise do laudo de avaliação dos imóveis, tendo como foco as premissas utilizadas e a razoabilidade dos cálculos.
- Verificação da natureza nos lançamentos ocorridos durante o exercício, confrontando com a documentação suporte.
- Avaliação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras.

Receitas

As receitas são provenientes de aluguéis, além de aplicações financeiras, sendo os aluguéis mensais, conforme previsão estipulada em contrato.

Consideramos esse assunto relevante, devido aos altos valores atrelados, bem como à necessidade de controles internos requeridos para a correta mensuração das receitas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:
- Entendimento sobre a metodologia de registro das receitas.
- Analise amostral, com base no razão contábil e extratos bancários;
- Contratos assinados no período.
- Análise dos saldos relacionados, coniderando a expectativa baseada no nosso conhecimento histórico do Fundo.

Responsabilidade da Administração e da Governança pelas Demonstrações Contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis 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.

Responsabilidade 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 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 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 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 uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

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 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, 23 de março de 2026

LETICIA PIERETTI:78513480053

Assinado de forma digital por LETICIA PIERETTI:78513480053
Versão do Adobe Acrobat: 2020.006.20042

LETICIA PIERETTI
Contador CRC-S-SP 60.576

CONFIDOR AUDITORES ASSOCIADOS
CRCRS 2.209/T/SP/F/RS

Member of

leading edge alliance
innovation • quality • excellence

Fundo de Investimento Imobiliário Mistral
CNPJ 01.497.954/0001-14

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
CNPJ 92.858.380/0001-18

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Ativo	NOTAS	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	NOTAS	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		530	0,32	551	0,35	**Circulante**		68	0,04	156	0,10
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	18	0,01	25	0,02	Taxa de administração a pagar	12	22	0,01	51	0,03
Contas a receber de aluguéis	5	508	0,31	524	0,33	Fornecedores de materiais e serviços		10	0,01	10	0,01
Valores a apropriar	6	4	0,00	2	0,00	Distribuição de rendimentos a pagar	10	35	0,02	81	0,05
						Outras contas a pagar		1	0,00	14	0,01
Não circulante		163.415	99,72	156.972	99,75						
						Total do passivo		68	0,04	156	0,10
Investimento		163.415	99,72	156.972	99,75						
Propriedades para investimento						**Patrimônio líquido**		163.877	100,00	157.367	100,00
Imóveis acabados	7	163.415	99,72	156.972	99,75	Cotas integralizadas	9	10.265	6,26	10.265	6,52
						Amortização de cotas		(3.392)	(2,07)	(3.392)	(2,16)
						Lucro acumulado		157.004	95,81	150.494	95,63
Total do ativo		**163.945**	**100,04**	**157.523**	**100,10**	**Total do passivo e patrimônio líquido**		**163.945**	**100,04**	**157.523**	**100,10**

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento lmobiliário Mistral
CNPJ 01.497.954/0001-14

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
CNPJ 92.858.380/0001-18
Demonstração do resultado
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto o lucro/prejuízo por cota)

	NOTAS	2025	2024
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5	5.348	5.078
Despesas com manutenção e conservação		(2)	-
Despesas de condomínio		(912)	(932)
Ajuste a valor justo	7	6.443	1.093
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	11	(651)	(795)
Lucro (Prejuízo) líquido de propriedades para investimento		10.226	4.444
Lucro (Prejuízo) líquido de atividades imobiliárias		**10.226**	**4.444**
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		12	6
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	12	(251)	(213)
Despesas de auditoria		(20)	-
Despesas c/Serviços de terceiros	13	(158)	(179)
Despesas administrativas	14	(17)	(6)
Despesas tributárias		-	(340)
Despesas financeiras		-	(8)
Lucro (Prejuízo) do exercício		**9.792**	**3.704**
Quantidade de cotas em circulação		**8.703.994**	**8.703.994**
Lucro por cota - R$		**1,13**	**0,43**

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento lmobiliário Mistral
CNPJ 01.497.954/0001-14

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
CNPJ 92.858.380/0001-18
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Lucro (prejuízo) acumulado	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	10.265	(3.392)	149.173	156.046
Distribuição de resultado no período			(2.383)	(2.383)
Lucro do exercício			3.704	3.704
Saldo em 31 de dezembro de 2024	10.265	(3.392)	150.494	157.367
Distribuição de resultado no período			(3.282)	(3.282)
Lucro do exercício			9.792	9.792
Saldo em 31 de dezembro de 2025	10.265	(3.392)	157.004	163.877

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento lmobiliário Mistral
CNPJ 01.497.954/0001-14

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
CNPJ 92.858.380/0001-18
Demonstração do fluxo de caixa
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	5.365	4.969
Recebimento de receitas financeiras	9	5
Pagamento de condomínio de imóveis locados	(912)	(932)
Pagamento de tributos	-	(340)
Pagamento de serviços de manutenção	(2)	-
Pagamento da taxa de administração	(280)	(232)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(178)	(199)
Recebimento(pagamento) de outras receitas/despesas	(651)	(868)
Pagamento de despesas administrativas	(30)	59
Caixa líquido das atividades operacionais	3.321	2.462
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento de distribuição de rendimentos	(3.328)	(2.450)
Caixa líquido das atividades financiamentos	(3.328)	(2.450)
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	(7)	12
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	25	13
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	18	25

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Mistral (Fundo), administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., foi constituído em 20 de dezembro de 1996, nos termos da Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Instrução CVM nº 472/08, revogada pela Resolução CVM nº 175/22, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23 e 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e pela Instrução CVM nº 516/11 (ICVM 516).

O Fundo tem objetivo de captar recursos para investimentos em imóveis, comerciais e/ou residenciais, prontos ou em construção, com a finalidade de revenda ou de desenvolvimento de incorporações, construções e empreendimentos imobiliários, podendo comprar, vender, revender ou locar quaisquer imóveis situados nos estados que compõem a Região Sul do Brasil.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei nº 6.404/76), os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente as disposições contidas na ICVM 516 especificamente aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção das propriedades para investimentos, as quais foram mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela ICVM 516.

b. Autorização de emissão das demonstrações financeiras

A autorização para divulgação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 se completará através de assembleia dos cotistas a ser realizada futuramente.

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos FII exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluídas nas notas explicativas dos imóveis.

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ela se tornar parte das disposições contratuais do

instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis).

Classificação: O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria empréstimos e recebíveis, que são ativos e passivos financeiros não derivativos com pagamentos fixos determináveis que não estão cotados em mercado ativo.

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa: Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de ajustes por *impairment* para esses instrumentos financeiros.

A perda estimada de liquidação duvidosa está constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por títulos ou cotas de fundos de investimentos e estão avaliadas pelo custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos pró rata até a data do balanço.

c. Propriedades para investimento

Imóveis acabados: São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo inclui a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, bem como qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como imobilizado, seu valor justo apurado na data da reclassificação se torna seu custo para a contabilização subsequente.

Imóveis em construção: estão registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e incluem todos os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta; e
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração.

Quando o imóvel é concluído, é transferido para propriedades para investimento e avaliado ao seu valor justo.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituído ajuste para reconhecimento da deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

Os ajustes e as provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Receita de aluguéis

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

g. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

h. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025	2024
Quotas de fundos de investimentos	18	25
Total	**18**	**25**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os depósitos bancários à vista estão representados por conta corrente no Banco Bradesco S/A., e em cotas do fundo de investimento, Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Max.

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às salas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são os a seguir:

Descrição	2025	2024
Aluguéis a Receber	487	438
Aluguéis a receber - em atraso	21	86
Total	**508**	**524**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R$ 5.348 (R$ 5.078 em 2024).

6. Valores a apropriar

Refere-se a valores devidos a título de IPTU, de exercícios anteriores, parcelados pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre, que estão sendo apropriados aos resultados em regime de caixa, com base no pagamento das 36 parcelas negociadas. Os valores registrados em regime de caixa não prejudicaram as distribuições de resultados aos cotistas. O saldo de encargos fiscais a ser pago em 31 de dezembro de 2025 é de R$ 4 (R$ 2 em 2024).

7. Propriedades para investimento – imóveis acabados

Composição das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Em novembro de 2025 o Fundo contratou a Engebê – Empresa Brasileira de Engenharia Econômica S/S para avaliação dos ativos de renda (Engebê em 2024). O laudo levou em consideração o fluxo de caixa a ser gerado pelo empreendimento, trazido a valor presente.

	2025			
Descrição	**Valor contábil a ajustar**	**Ajuste a Valor Justo**	**Valor contábil 2025**	**Valor contábil 2024**
50% do valor do Edifício Presidente Kennedy, na Avenida Carlos Gomes, 111, composto de 48 conjuntos comerciais e 41 boxes de estacionamento em Porto Alegre – RS	40.962	2.395	43.357	40.962
Imóveis no Edifício Rio Guaíba, na Avenida Júlio de Castilhos, 132, composto de 21 conjuntos comerciais, 115 boxes de estacionamento e 52,17% do box nº 303 em Porto Alegre – RS	25.311	56	25.367	25.311
Imóveis no Edifício Martin Fierro, na Avenida Carlos Gomes, 651, composto de 12 conjuntos comerciais, 1 loja e 47 boxes de estacionamento em Porto Alegre – RS	28.755	1.491	30.246	28.755
Casa de alvenaria, localizada na Rua Dom Pedro II, 1.129 em Porto Alegre – RS	5.707	146	5.853	5.707
Lojas nº 1, nº 2 e nº 3 com sobreloja, no Edifício Piratini, na Praça Montevidéu, 19 em Porto Alegre – RS	3.414	123	3.537	3.414
Lojas, conjuntos comerciais e garagens, no Edifício da Rua Mariante, 86, em Porto Alegre – RS e Conjunto 902 e Box 35 ao 40 no Edifício Mostardeiro, 322 em Porto Alegre - RS	50.565	2.232	52.797	50.565
Prédio composto por salas comerciais no Edifício Maipú em Porto Alegre – RS	2.258	0	2.258	2.258
	156.972	**6.443**	**163.415**	**156.972**

8. Patrimônio líquido

Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, está representado por 8.703.994 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R$ 163.877 (R$ 157.367 em 2024). Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital subscrito é de R$10.265, equivalente a 8.703.994 cotas, totalmente integralizadas.

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da Administradora e na CVM.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

10. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/1999, onde o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo a pagar de distribuição de resultados aos cotistas pode ser demonstrado como segue:

Descrição	**2025**	**2024**
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	11.803	6.177
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(2.011)	(2.473)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**9.792**	**3.704**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(6.951)	(1.617)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	32	61
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	524	421
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(61)	(172)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**3.337**	**2.397**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	3.170	2.277

	2025	2024
Lucro distribuído no exercício	3.282	2.383
Saldo de lucros a pagar	81	148
Pagamento de rendimentos	(3.328)	(2.450)
Saldo de rendimentos a pagar	**35**	**81**
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	98,36%	99,42%

11. Outras despesas com propriedades para investimento

	2025	2024
Juros/Multas Recebidos	99	-
Recuperação de Despesas	251	-
Multas Contratuais	2	-
Descontos concedidos (a)	(443)	(604)
Comissões sobre Locações	(27)	-
Fundo de reserva	(2)	(2)
IPTU	(169)	(17)
Taxa de administração aluguéis	(281)	(113)
Manutenção e Reforma	(59)	(1)
Seguros	(10)	(2)
Outras Despesas	(8)	(56)
Outras Receitas	(4)	-
Total	**(651)**	**(795)**

(a) Refere-se aos descontos concedidos sobre os aluguéis, conforme negociação entre locatário e locador.

12. Despesa de taxa de administração

A taxa de administração a pagar em 31 de dezembro de 2025 é de R$ 22 (R$ 51 em 2024), reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R$ 251, representando 0,16% do patrimônio líquido médio (R$ 213, representando 0,14% do patrimônio líquido médio em 2024).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

13. Despesas com serviços de terceiros

Descrição	**2025**	**2024**
Honorários advocatícios	(80)	(79)
Honorários outras pessoas físicas	(13)	(13)
Honorários outras pessoas jurídicas	-	(24)
INSS s/ serviços de terceiros	(3)	(3)
Honorários Avaliações	(6)	(7)
Taxa de escrituração de cotas	(36)	(33)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
Total	**(158)**	**(179)**

14. Despesas Administrativas

Descrição	2025	2024
Correios e despesas legais	(10)	(4)
Despesas bancárias	(2)	(2)
Manutenção Ar-Condicionado	(5)	-
Total	**(17)**	**(6)**

15. Legislação Tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte (IRRF) incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa nos termos do art. 35 de Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme art. 38 da mesma Instrução Normativa, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o FII que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404/76.

b. Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FII e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

(ii) Será concedido somente nos casos em que os FII ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas. (Redação dada pela Lei nº 14.754/23).

(iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

(iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a", do inciso I, do parágrafo único, do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754/23).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16. Escrituração de cotas do Fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.

17. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 0,281% em relação ao patrimônio líquido médio findo em 31 de dezembro de 2025 (0,477% em 2024).

Descrição	**2025**	**2024**
Despesas com taxa de administração	(251)	(213)
Despesas auditoria	(20)	-
Despesas c/ serviços de terceiros	(158)	(179)
Despesas administrativas	(17)	(6)
Despesas Tributárias	-	(340)
Despesas Financeiras	-	(8)
Total	**(446)**	**(746)**
Patrimônio Líquido Médio	158.576	156.383
% em relação ao PL Médio e as Despesas	0,281	0,477

18. Rentabilidade

O patrimônio líquido, a rentabilidade patrimonial e a rentabilidade do Fundo, são demonstradas como segue:

Exercícios	**Valor Patrimonial da cota no início do período**	**Valor Patrimonial da cota no final do período**	**Rentabilidade do exercício**	**Dividend Yield**
31/12/2024	17,9281	18,0798	0,8462%	1,6438%
31/12/2025	18,0798	18,8278	4,1373%	2,0857%

A rentabilidade por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.
A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.
O Dividend Yield é calculado com base no valor total distribuído por cota no exercício sobre o valor do patrimônio líquido do início do exercício.

19. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do empreendimento e da expansão, das mídias vendidas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

Riscos associados ao investimento no empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) onde se promoverá o empreendimento e a sua expansão, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do empreendimento e de sua expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da 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.

iii. Riscos de engenharia e de construção na obra da expansão

A expansão do empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo em até 25% (vinte e cinco por cento), com recursos advindos também desta emissão, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos e incêndio.

iv. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais riscos

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

20. Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos Administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o Administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimento.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexadas à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuados contratos de derivativos para fazer "*hedge*" / "*swap*" contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

21. Hierarquia de valor justo

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 46 – Instrumentos Financeiros e o art. 7º da ICVM 516 para instrumentos financeiros 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 do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representarem 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 em que 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 art. 7º da ICVM 516.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativos	**2025**		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundo de investimento	18	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	508	-
Propriedades para investimento	-	-	163.415
Total do ativo	**18**	**508**	**163.415**

Ativos	**2024**		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundo de investimento	25	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	524	-
Propriedades para investimento	-	-	156.972
Total do ativo	**25**	**524**	**156.972**

22. Partes relacionadas

Operações com empresa ligada à Gestora / Administradora

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não possuía investimentos em cotas de outros fundos de investimentos administrados pela Administradora ou com a administração de carteira de títulos e valores mobiliários, sob gestão da Gestora.

23. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços contábeis com JJChaves Contadores S/S e para os serviços de assessoria jurídica com Lippert Advogados.

24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Confidor Auditores Associados relacionados a este Fundo por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

25. Contingências de processos judiciais

Com base no relatório emitido pelos consultores jurídicos do Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não há contingências de processos judiciais passivas.

26. Divulgação de informações

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.