



Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada
CNPJ: 32.065.364/0001-46

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

RT 210/2026

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração da posição financeira.....	3
Demonstração do resultado.....	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	5
Demonstração dos fluxos de caixa.....	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	7

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos
Cotistas e Administrador do
Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de 02 de dezembro de 2025 (“data da transferência da Administração do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Fomos contratados para auditar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025. Até a data de emissão deste relatório, não tivemos acesso às demonstrações financeiras de transferência do Fundo em 01 de dezembro de 2025. Adicionalmente, não foi possível efetuar a revisão dos papéis de trabalho preparados pelo auditor independente contratado para realizar a auditoria de transferência do Fundo. Dessa forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente que nos permitisse concluir sobre a adequação dos saldos iniciais do exercício, bem como sobre a necessidade de eventuais ajustes, se houver.

Principais assuntos de auditoria

Com exceção dos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não existem principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Responsabilidades da administração e da Governança do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de

demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável, dentro das prerrogativas previstas na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis consolidadas da companhia e suas controladas de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Josias Pereira Cardoso".

Josias Pereira Cardoso

Contador – CRC-RJ – 115.515/O-1

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial**Em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	-	0,00%	497	0,11%
Cotas de fundo de renda fixa	5	10.855	3,00%	36.092	7,87%
		10.855	3,00%	36.589	7,98%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	6.1.2	380.483	105,28%	428.856	93,53%
		380.483	105,28%	428.856	93,53%
Direitos a receber					
Outros créditos		-	0,00%	1	0,00%
Outros valores a receber		22.200	6,14%	-	0,00%
		22.200	6,14%	1	0,00%
Total do ativo		413.538	114,42%	465.446	101,51%
Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Obrigações por operações compromissadas	7	23.073	6,38%	-	
Rendimentos a distribuir	10	6.529	1,81%	6.481	1,42%
Taxa de gestão		316	0,09%	337	0,07%
Taxa de administração e custódia		8	0,00%	50	0,01%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	33	0,01%
Cotas a Emitir		22.200	6,14%		
		52.126	14,42%	6.901	1,51%
Total do passivo		52.126	14,42%	6.901	1,51%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		492.580	136,29%	492.580	107,42%
Gastos com colocação de cotas		(11.136)	(3,08%)	(11.120)	(2,43%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(245.463)	(67,92%)	(167.211)	(36,47%)
Lucros e prejuízos acumulados		125.431	34,71%	144.296	31,48%
Total do patrimônio líquido	9	361.412	100,00%	458.545	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		413.538	114,42%	465.446	101,51%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 32.065.364/0001-46
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	De 02/12/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 1º/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.2	5.524	(240.013)	45.956
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.2	23.416	6.515	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.2	(17.810)	200.070	-
Resultado com operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7	(268)	-	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.1	-	4	-
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6.1.1	-	-	(148)
		10.862	(33.424)	45.808
Resultado líquido de atividades imobiliárias				
		10.862	(33.424)	45.808
Outros ativos financeiros				
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	158	8.437	3.299
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(89)	-	-
		69	8.437	3.299
Receitas (despesas) operacionais				
Taxa de gestão	11, 13 e 17	(264)	(3.539)	(3.823)
Despesa com consultoria jurídica	13	(111)	-	(234)
Taxa de administração	11, 13 e 17	(17)	(325)	(350)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(5)	(35)	(86)
Despesa de consultoria	13	-	(71)	-
Despesa de controladoria e custódia	11, 13 e 17	-	(328)	(219)
Despesas de emolumentos e cartórios	13	-	-	(78)
Despesas de auditoria	13	30	(34)	(131)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	2	(112)	(121)
		(365)	(4.444)	(5.042)
Lucro líquido do período/exercício				
		10.566	(29.431)	44.065
Quantidade de cotas em circulação				
		4.836.324	4.836.324	4.836.324
Lucro por cota - R\$				
		2,18	(6,09)	9,11
Valor patrimonial da cota - R\$				
		74,7288	73,8973	94,8127

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		390.464	(7.661)	(96.884)	100.231	386.150
Integralização de cotas	9.1	102.116	-	-	-	102.116
Gastos com colocação de cotas	9.3	-	(3.459)	-	-	(3.459)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(70.327)	-	(70.327)
Resultado do exercício		-	-	-	44.065	44.065
Em 31 de dezembro de 2024	9.2	492.580	(11.120)	(167.211)	144.296	458.545
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(71.723)	-	(71.723)
Resultado do período		-	-	-	(29.431)	(29.431)
Em 01 de dezembro de 2025 (transferência)		492.580	(11.120)	(238.934)	114.865	357.391
Gastos com colocação de cotas	9.3	-	(16)	-	-	(16)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(6.529)	-	(6.529)
Resultado do período		-	-	-	10.566	10.566
Em 31 de dezembro de 2025	9.2	492.580	(11.136)	(245.463)	125.431	361.412

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 32.065.364/0001-46
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto)

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	De 02/12/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 1º/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do período/exercício	10.566	(29.431)	44.065
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa			
Taxa de gestão a pagar	316	275	337
Taxa de administração e de custódia a pagar	8	19	50
Demais valores a pagar	-	47	33
Resultado com instrumentos financeiros de natureza imobiliária	(10.862)	33.420	(45.808)
Resultado líquido ajustado	28	4.330	(1.323)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			-
Aumento de outros passivos	2.057	20.255	503
(Aumento) de instrumentos financeiros de natureza imobiliária	(6.089)	31.905	(36.344)
Caixa líquido das atividades de investimento	(4.032)	52.160	(35.841)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	-	-	102.116
Custo de emissão de cotas	(16)	-	(3.459)
Distribuição de rendimentos	(6.336)	(71.868)	(70.327)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(6.352)	(71.868)	28.330
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(10.356)	(15.378)	(8.834)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício	21.211	36.589	45.423
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período/exercício	10.855	21.211	36.589
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(10.356)	(15.378)	(8.834)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

1. Contexto operacional

O **Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 175/22 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, foi constituído sob forma de condomínio fechado em 25 de outubro de 2018, com prazo de duração indeterminado e tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 17 de outubro de 2019.

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

O Fundo destina-se aos investidores em geral, incluindo, mas sem qualquer limitação, pessoas físicas, pessoas jurídicas, classes de fundos de investimento, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, sejam ou não eles investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, desde que observadas as vedações que eventualmente sejam aplicáveis a tais investidores, nos termos da legislação vigente à época do investimento, incluindo a possibilidade de figurar como investidor, seja no mercado primário ou secundário, Fundos por Regimes Próprios de Previdência Social — RPPS, nos termos da Resolução CMN nº 4.963, de 25 de novembro de 2021.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da Aquisição (i) dos ativos alvo, ou (ii) dos ativos de liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados nos ativos alvo e, em ambos casos, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento, visando proporcionar aos cotistas remuneração de seu investimento no Fundo, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos ativos alvo e pelos ativos de liquidez, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas cotas.

Os recursos do Fundo serão aplicados pela gestora prioritariamente nos seguintes ativos:

- (i) certificados de recebíveis imobiliários - CRI;
- (ii) letras hipotecárias – LH
- (iii) letras de crédito imobiliário - LCI;
- (iv) letras imobiliárias garantidas - LIG; e
- (v) cotas de outras classes e/ou subclasses de fundos de investimento imobiliário

O Fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") e os serviços de gestão competem à Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda ("gestora").

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regidos pela Resolução CVM 175/22 e Instrução CVM no 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.2 Apuração de resultado

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

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

interbancário”) com liquidez inferior à 90 dias.

3.2 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.3 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos

pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (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.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento.

Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de renda fixa: os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável. As valorizações, desvalorizações e apropriações dos

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

investimentos em letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício.

Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da administradora, podem ser considerados

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na Nota 3.3 apresentam, informações detalhadas sobre “classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.
- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

3.7 Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos gerais

Risco de mercado: O patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos ativos detidos pelo Fundo, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de crédito. O patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Risco de liquidez das cotas: O Fundo é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o cotista que adquirir as cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas cotas no momento que desejar.

Risco de precificação: As cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos ativos financeiros da carteira pela administradora, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de concentração: A carteira do Fundo poderá estar exposta à concentração em ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais o Fundo aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira do Fundo aos riscos relacionados a tais ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas cotas.

Risco normativo: Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo e os cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira do Fundo, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de cotistas do Fundo.

Risco jurídico: A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições do regulamento, se houver, poderão afetar negativamente o Fundo, se houver, e os cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. O regulamento foi elaborado em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação patrimonial: Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada fundo constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de um fundo poderão afetar o patrimônio de outro fundo, quando e se houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre fundos de investimentos.

Cibersegurança: Os prestadores de serviços essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos prestadores de serviços essenciais e, consequentemente, a performance dos fundos como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde pública: Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os prestadores de serviços essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho do Fundo.

Risco socioambiental: Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados ativos detidos pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira do Fundo.

4.2 Riscos específicos

Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. O cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais ao investimento nas cotas para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de mercado: Os ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Riscos institucionais: O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de execução das garantias de CRIs: O investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, o Fundo deve suportar custos adicionais como investidora desses certificados. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos certificados, prejudicando o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo. Outrossim, a execução das garantias de CRIs está sujeita aos procedimentos judiciais do sistema judiciário brasileiro, que podem ser morosos e possuem resultados imprevisíveis.

Riscos específicos de CRI, LCI e LH: O governo federal pode alterar a legislação tributária em relação a investimentos financeiros, afetando a rentabilidade de ativos como certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e letras hipotecárias. Atualmente, pessoas físicas são isentas de imposto de renda sobre os rendimentos desses investimentos. Além disso, fundos de investimento imobiliário que atendem a requisitos específicos também têm essa isenção. Mudanças futuras na legislação, como a eliminação da isenção ou o aumento das alíquotas, podem impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à securitização: Os CRIs podem ser negociados com registro provisório pela CVM. Se não obtiverem registro definitivo, a emissora deverá resgatá-los antecipadamente, mas isso pode ser difícil se os valores já tiverem sido utilizados. A Medida Provisória Nº 2.158 estabelece que a separação de patrimônio não afeta débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Isso significa que, em caso de falência da securitizadora, os credores fiscais podem competir com os detentores de CRI pelos créditos imobiliários usados como lastro, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações relacionadas aos CRI.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos cotistas,

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Risco perdas patrimoniais: A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pelo Fundo, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas.

Risco de liquidez da carteira: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco tributário: Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas do Fundo, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis ao Fundo, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Fundo, poderá ensejar a publicação de fato relevante pela administradora nos termos do regulamento:

- caso o Fundo aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% das cotas, o Fundo se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e
- os prestadores de serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados no referido fator de risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Risco imobiliário: Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, fornecimento de água, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo afetará os rendimentos das cotas e o patrimônio líquido do Fundo.

Risco de regularidade dos imóveis: Observada sua política de investimento, o Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários ou títulos e valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de explorá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

Risco de desastres e sinistro: A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos imóveis e imóveis relacionados aos ativos integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação pelo poder público: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes ou imóveis relacionados aos ativos integrantes da carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo poder público será equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco ambiental: Os imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os ativos financeiros de natureza não imobiliária “Banco conta movimento” estão representados por conta corrente junto a administradora e aplicações financeiras.

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

<u>31 de dezembro de 2025</u>	<u>Administrador</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado</u>
Disponibilidades			
Conta corrente	BRL DTVM		-
Cotas de fundos de investimentos			
FIF RF BRL Soberano Referenciado DI LP (a)	BRL DTVM	3.854	6.115
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (b)	Itaú Unibanco	58.118	4.740
Total		61.972	10.855

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

<u>31 de dezembro de 2024</u>	<u>Administrador</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado</u>
Disponibilidades			
Conta corrente	Banco Daycoval	-	497
Cotas de fundos de investimentos			
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (a)	Itaú Unibanco	504.084	36.092
Total		<u>504.084</u>	<u>36.589</u>

- (a) O **Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano Referenciado DI Longo Prazo, CNPJ: 43.690.520/0001-86**, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 01 de fevereiro de 2022 e destina-se a cotistas que buscam retorno através de investimentos em ativos financeiros de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente. As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 30 de abril de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 18 de julho de 2025, sem modificação de opinião.
- (b) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado 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., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 02 de julho de 2004 e destina-se a investidores em geral, sendo eles pessoas físicas e jurídicas, clientes do administrador, da gestora ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding SA. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como renda fixa, as quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados a variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

O Fundo obteve os seguintes resultados com cotas de fundos de investimentos:

	De 02/12/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 1º/12/2025 ⁽¹⁾	31/12/2024
Cotas de fundos de renda fixa	158	8.437	3.299
Total	158	8.437	3.299

⁽¹⁾ Data de transferência de administração

6. Aplicações financeiras

6.1 De natureza imobiliária

6.1.1 Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário.

6.1.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 380.483 (R\$ 428.856 em 2024). Por esses ativos o Fundo recebe pagamentos mensais de juros, amortizações e atualização monetária com base nas taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos CRIs existentes na carteira na data-base foi aplicada de acordo com as disposições da Instrução CVM nº 516 e com o Manual de Marcação a Mercado do Administrador, que considera as taxas praticadas pelo mercado desse tipo de valor mobiliário:

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

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

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2025		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
24B1465589	IPCA + 12,68%	09/02/2024	15/02/2029	1ª	84ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	35.500	23.094	6%
24B1465631	IPCA + 12,68%	09/02/2024	15/02/2029	2ª	84ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	35.500	23.029	6%
24I1424510	IPCA + 12,80%	09/09/2024	26/08/2030	1ª	129ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	27.541	25.969	7%
23L1599076	IPCA + 12,68%	06/12/2023	15/12/2028	1ª	71ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	29.000	22.464	6%
23L1603110	IPCA + 12,68%	06/12/2023	15/12/2028	2ª	71ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	28.000	21.699	6%
23L1603403	IPCA + 12,68%	06/12/2023	15/12/2028	3ª	71ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	28.000	22.392	6%
24A1777605	IPCA + 12,68%	08/01/2024	17/01/2028	1ª	78ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	25.000	18.268	5%
22G1000969	IPCA + 12,68%	22/07/2022	24/03/2027	1ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (i); (j)	23.750	21.807	6%
23J0162156	IPCA + 14,00%	25/10/2023	15/10/2027	1ª	211ª	N/A	(b)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	20.500	7.200	2%
24C1528390	IPCA + 12,68%	12/03/2024	16/03/2028	1ª	79ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	17.800	10.491	3%
24I2532795	IPCA + 12,68%	27/09/2024	27/09/2029	1ª	19ª	N/A	(g)	(vi)	(a); (b); (d); (f); (j)	9.012	8.849	2%

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

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

23I2111365	IPCA + 13,00%	29/09/2023	22/09/2027	1ª	61ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	13.700	12.040	3%
22L0001401	IPCA + 12,68%	01/12/2022	24/03/2027	2ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (j)	12.000	11.120	3%
24B1465697	IPCA + 12,68%	09/02/2024	15/02/2029	3ª	84ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	9.500	6.183	2%
23I2111373	IPCA + 13,00%	29/09/2023	22/09/2027	2ª	61ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (e); (f); (j)	9.000	8.036	2%
24A1777655	IPCA + 12,68%	08/01/2024	17/01/2028	2ª	78ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	8.000	5.127	1%
24A1777749	IPCA + 12,68%	08/01/2024	17/01/2028	3ª	78ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	8.000	5.097	1%
23E0002201	IPCA + 12,68%	01/03/2023	24/03/2027	3ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (j)	12.000	10.908	3%
23J1226561	IPCA + 12,68%	05/10/2023	15/10/2027	4ª	62ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	7.000	5.825	2%
23J1215653	IPCA + 12,68%	05/10/2023	15/10/2027	1ª	62ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (d) (e); (f); (h)	8.000	5.182	1%
24B1465719	IPCA + 12,68%	09/02/2024	15/02/2029	4ª	84ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	9.212	5.984	2%
24K2314391	IPCA + 13,50%	21/11/2024	22/11/2029	1ª	57ª	N/A	(d)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	8.000	4.963	1%

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

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

24A1777868	IPCA + 12,68%	08/01/2024	17/01/2028	4ª	78ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	8.000	5.074	1%
24C1528956	IPCA + 12,68%	12/03/2024	16/03/2028	2ª	79ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	5.000	2.948	1%
23J1215952	IPCA + 12,68%	05/10/2023	15/10/2027	2ª	62ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	7.700	5.026	1%
23J0162404	IPCA + 14,00%	11/10/2023	15/10/2027	3ª	211ª	N/A	(b)	(vi)	(a); (b); (e); (j)	3.000	1.084	0%
23J0162216	IPCA + 14,00%	11/10/2023	15/10/2027	2ª	211ª	N/A	(b)	(vi)	(a); (b); (e); (j)	3.000	1.060	0%
24C1529129	IPCA + 12,68%	12/03/2024	16/03/2028	3ª	79ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	6.000	3.578	1%
23J0000201	IPCA + 12,68%	01/10/2023	24/03/2027	4ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (j)	7.437	6.839	2%
23J1216116	IPCA + 12,68%	05/10/2023	15/10/2027	3ª	62ª	N/A	(c)	(vi)	(a) (d)(e)(i)	728	527	0%
23J1226990	IPCA + 12,68%	05/10/2023	15/10/2027	5ª	62ª	N/A	(c)	(vi)	(a) (d)(e)(i)	4.200	3.667	1%

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

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

24C1530964	IPCA + 12,68%	12/03/2024	16/03/2028	4ª	79ª	N/A	(c)	(vi)	(a) (b)(e)(i)(j)(k)	1.812	1.124	0%
24I1425363	IPCA + 12,68%	09/09/2024	27/08/2030	2ª	129ª	N/A	(c)	(vi)	(a) (b)(e)(i)(j)(k)	28.700	27.251	8%
24I1425552	IPCA + 12,82%	09/09/2024	28/08/2030	3ª	129ª	N/A	(c)	(vi)	(a) (d)(e)(i)(j)(k)	9.822	9.474	3%
24K2432454	IPCA + 13,51%	22/11/2024	24/12/2029	2ª	57ª	N/A	(d)	(vii)	(a) (e)(j)	8.400	5.182	1%
24K2433556	IPCA + 13,51%	22/11/2024	22/01/2030	3ª	57ª	N/A	(d)	(vii)	(a) (e)(j)(k)	672	671	0%
25F1869744	IPCA + 12,70%	09/06/2025	19/12/2028	4ª	71ª	N/A	(c)	(vi)	(b)(d)(f)(h)(i)(k)	16.427	12.191	3%
25G0707498	IPCA + 12,70%	04/07/2025	18/01/2028	5ª	78ª	N/A	(c)	(vii)	(a) (b)(e)(i)(j)(k)	4.763	3.000	1%
25G5231291	IPCA + 12,70%	18/07/2025	17/03/2028	6ª	79ª	N/A	(c)	(vii)	(a) (b)(e)(j)(k)	5.414	3.342	1%
25H5085933	IPCA + 12,70%	29/08/2025	15/02/2029	5ª	84ª	N/A	(c)	(vi)	(a) (b)(e)(i)(j)(k)	4.536	2.718	1%

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

509.626	380.483	105%
---------	---------	------

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2024		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
24B1465589	IPCA + 12,68%	09/02/2024	15/02/2029	1ª	84ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	35.500	34.561	7,54%
24B1465631	IPCA + 12,68%	09/02/2024	15/02/2029	2ª	84ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	35.500	34.469	7,52%
24I1424510	IPCA + 12,80%	09/09/2024	26/08/2030	1ª	129ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	32.700	31.195	6,80%
23L1599076	IPCA + 12,68%	06/12/2023	15/12/2028	1ª	71ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	29.000	27.897	6,08%
23L1603110	IPCA + 12,68%	06/12/2023	15/12/2028	2ª	71ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	28.000	26.934	5,87%
23L1603403	IPCA + 12,68%	06/12/2023	15/12/2028	3ª	71ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	28.000	26.896	5,87%
24A1777605	IPCA + 12,68%	08/01/2024	17/01/2028	1ª	78ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	25.000	24.699	5,39%
22G1000969	IPCA + 12,68%	22/07/2022	24/03/2027	1ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (i); (j)	23.750	23.736	5,18%

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

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

23J0162156	IPCA + 14,00%	25/10/2023	15/10/2027	1ª	211ª	N/A	(b)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	20.500	19.448	4,24%
22H1704044	IPCA + 12,68%	26/08/2022	26/04/2027	1ª	9ª	N/A	(e)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h)	18.000	18.327	4,00%
24C1528390	IPCA + 12,68%	12/03/2024	16/03/2028	1ª	79ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	17.800	16.940	3,70%
24I2532795	IPCA + 12,68%	27/09/2024	27/09/2029	1ª	19ª	N/A	(g)	(vi)	(a); (b); (d); (f); (j)	15.000	15.020	3,28%
23I2111365	IPCA + 13,00%	29/09/2023	22/09/2027	1ª	61ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	13.700	12.899	2,81%
22L0001401	IPCA + 12,68%	01/12/2022	24/03/2027	2ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (j)	12.000	12.085	2,64%
24B1465697	IPCA + 12,68%	09/02/2024	15/02/2029	3ª	84ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	9.500	9.255	2,02%
23I2111373	IPCA + 13,00%	29/09/2023	22/09/2027	2ª	61ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (e); (f); (j)	9.000	8.670	1,89%
24A1777655	IPCA + 12,68%	08/01/2024	17/01/2028	2ª	78ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	8.000	7.900	1,72%
24A1777749	IPCA + 12,68%	08/01/2024	17/01/2028	3ª	78ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	8.000	7.856	1,71%
23E0002201	IPCA + 12,68%	01/03/2023	24/03/2027	3ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (j)	7.781	7.801	1,70%
23J1226561	IPCA + 12,68%	05/10/2023	15/10/2027	4ª	62ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	7.000	6.830	1,49%
23J1215653	IPCA + 12,68%	05/10/2023	15/10/2027	1ª	62ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (d) (e); (f); (h)	8.000	6.215	1,36%
24B1465719	IPCA + 12,68%	09/02/2024	15/02/2029	4ª	84ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	6.265	6.092	1,33%

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

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

24K2314391	IPCA + 13,50%	21/11/2024	22/11/2029	1ª	57ª	N/A	(d)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	8.000	5.560	1,21%
24A1777868	IPCA + 12,68%	08/01/2024	17/01/2028	4ª	78ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	5.065	4.974	1,08%
24C1528956	IPCA + 12,68%	12/03/2024	16/03/2028	2ª	79ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	5.000	4.815	1,06%
23J1215952	IPCA + 12,68%	05/10/2023	15/10/2027	2ª	62ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	5.700	4.498	0,98%
20L0789249	IPCA + 12,68%	21/12/2020	23/01/2024	1ª	224ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (e); (f); (h)	10.750	4.127	0,90%
20L0789248	IPCA + 12,68%	21/12/2020	23/01/2024	1ª	223ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (c); (e)	10.685	4.102	0,89%
23J0162404	IPCA + 14,00%	11/10/2023	15/10/2027	3ª	211ª	N/A	(b)	(vi)	(a); (b); (e); (j)	3.000	2.902	0,63%
23J0162216	IPCA + 14,00%	11/10/2023	15/10/2027	2ª	211ª	N/A	(b)	(vi)	(a); (b); (e); (j)	3.000	2.847	0,62%
23H1038202	IPCA + 13,00%	03/08/2023	24/08/2026	1ª	29ª	N/A	(d)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	3.800	2.537	0,55%
19L0810517	IPCA + 11,00%	19/12/2019	20/06/2024	60ª	4ª	N/A	(a)	(iii)	(a); (b); (e); (h)	12.000	2.006	0,44%
23G1914682	IPCA + 13,00%	21/07/2023	22/07/2027	2ª	56ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h)	2.060	1.754	0,38%
23H1038509	IPCA + 13,00%	03/08/2023	24/08/2026	2ª	29ª	N/A	(d)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (j)	2.500	1.682	0,37%
23G1914738	IPCA + 13,00%	21/07/2023	22/07/2027	3ª	56ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h)	1.000	847	0,18%
24C1529129	IPCA + 12,68%	12/03/2024	16/03/2028	3ª	79ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	383	369	0,08%

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

20D0809562	IPCA + 12,68%	30/04/2020	25/05/2023	98 ^a	4 ^a	N/A	(a)	(iii)	(d)	9.355	110	0,02%
23J0000201	IPCA + 12,68%	01/10/2023	24/03/2027	4 ^a	7 ^a	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (j)	1	1	0,00%
										480.295	428.856	93,50%

v

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Legendas

(i) Emissor

- (a) Virgo Companhia de Securitização
- (b) OPEA Securitizadora S.A.
- (c) Canal Companhia de Securitização
- (d) Travessia Securitizadora S.A.
- (e) Bari Securitizadora
- (f) Habitasec Securitizadora S.A.
- (g) Leverage Companhia Securitizadora

(ii) Lastro

- (i) Debêntures
- (ii) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)
- (iii) Cédulas de crédito bancário (CCB)
- (iv) Notas promissórias (NP)
- (v) Fornecimento
- (vi) Notas comerciais (NC)
- (vii) Créditos imobiliários

(iii) Garantias

- (a) Cessão fiduciária de direitos creditórios/recebíveis
- (b) Fiança
- (c) Penhor de outros
- (d) Aval
- (e) Alienação fiduciária de imóveis
- (f) Fundo de despesa
- (g) Cessão fiduciária de conta vinculada
- (h) Fundo de obras
- (i) Seguros diversos
- (j) Alienação fiduciária de cotas
- (k) Fundos diversos

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

O Fundo obteve os seguintes resultados com certificados de recebíveis imobiliários:

Resultado com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	De 02/12/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 1º/12/2025 (¹)	31/12/2024
Rendimento de CRI	5.524	(240.013)	45.956
Resultado em transações de CRI	23.416	6.515	-
Ajuste ao valor justo CRI	(17.810)	200.070	-
Total	11.130	(33.428)	45.956

(¹) Data de transferência de administração

As movimentações com certificados de recebíveis imobiliários no período/ exercício, estão assim demonstradas:

Movimentação	De 02/12/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 1º/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	363.527	428.856	344.704
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários	85.295	-	579.791
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários	(72.799)	-	(433.423)
Amortizações, juros e correção monetária	(6.670)	-	(108.172)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	11.130	-	45.956
Certificados de recebíveis imobiliários a receber	-	-	-
Saldo final	380.483	428.856	428.856

7. Obrigações por aquisição de operações compromissadas

O Fundo realizou operações compromissadas lastreadas em certificados de recebíveis imobiliários (CRI), consistentes na venda dos títulos com compromisso de recompra em data futura e preço previamente estabelecido. Tais operações possuem natureza de captação de recursos de curto prazo, permanecendo os riscos e benefícios substancialmente com o Fundo, motivo pelo qual os ativos não são baixados da carteira, sendo reconhecida obrigação financeira correspondente no passivo.

Emissores	Ativo	Data de retorno	Data de vencimento	Indexador	Qtde	Valor de mercado
Canal Companhia Securitizadora	23J1215653	23/02/2026	15/10/2027	IPCA + 12,68%	8.000	6.990
Canal Companhia Securitizadora	23J1215952	23/02/2026	15/10/2027	IPCA + 12,68%	7.700	6.727
Canal Companhia Securitizadora	23J1216116	23/02/2026	15/10/2027	IPCA + 12,68%	540	475
Canal Companhia Securitizadora	23J1226561	23/02/2026	15/10/2027	IPCA + 12,68%	7.000	5.696
Canal Companhia Securitizadora	23J1226990	23/02/2026	15/10/2027	IPCA + 12,68%	4.200	3.185
Total					27.440	23.073

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

No período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu resultado com operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), no montante negativo de R\$268.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não reconheceu resultado com operações compromissadas.

8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

9.1 Emissões, integralizações e subscrição de cotas

As cotas do Fundo corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às assembleias especiais de cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas no regulamento e na regulamentação aplicável.

A primeira emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo.

Após a primeira emissão de cotas do Fundo, o Fundo poderá, a critério dos prestadores de serviços essenciais, e sem a necessidade de aprovação prévia pela Assembleia, e, se for o caso, após obtenção de autorização da CVM, emitir novas cotas em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até R\$ 2.500.000.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

A cada emissão do Fundo, as novas cotas do Fundo serão objeto de oferta nos termos da Resolução CVM nº 160, observada ainda as disposições da Instrução CVM nº 175. As cotas foram objeto de oferta pública, que foi realizada e liderada diretamente pelo administrado

No período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração), não houve emissão de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve emissão de 1.012.557,00 cotas representadas pelo montante de R\$102.116.

9.2 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 4.836.324 cotas com valor de R\$ 74,7288 cada, totalizando R\$ 361.412.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 4.836.324 cotas com valor de R\$ 94,8127 cada, totalizando R\$ 458.545.

9.3 Gastos com colocação de cotas

No período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu nem gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 16 em razão de ajuste.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração), o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 3.459.

9.4 Resgate e amortização de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

As cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da gestora, a qualquer tempo, nos termos da regulamentação aplicável, em iguais condições aos cotistas.

Para fins de amortização das cotas do Fundo será considerado o valor de cota apurado pelo Fundo no dia útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. o valor da cota para fins de amortização será aquele correspondente ao valor do patrimônio líquido da classe dividido pelo número de cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Os pagamentos de amortização das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível (TED), ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Durante o período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve pagamento de amortização de cotas aos cotistas do Fundo.

9.5 Negociação de cotas

Desde que integralizadas, as cotas poderão ser negociadas, exclusivamente, em mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As cotas negociadas deverão permanecer sob custódia da B3, por meio de agente de custódia devidamente credenciado.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

As distribuições de resultados ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas abaixo:

<u>Rendimentos</u>	2025
Prejuízo do exercício	(18.865)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	182.260
Receitas (despesas) operacionais não pagas	(96)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	163.299
 Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	
Rendimentos retidos no exercício	(156.770)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(156.770)

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis**Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

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

Rendimentos apropriados	6.529
Rendimentos a distribuir	(6.529)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	6.336
Rendimentos líquidos pagos no exercício	6.336
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	4,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(156.770)

As distribuições de resultados ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	49.127
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(5.062)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	44.065
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	26.593
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	420
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	71.078
Resultado mínimo a distribuir (95%)	67.524
Resultado distribuído	70.327
% distribuído	98,94%

11. Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração, controladoria, custódia e escrituração do Fundo paga taxa de administração equivalente ao percentual estabelecido na tabela definida abaixo, ao ano sobre o (i) o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida condição do inciso "(i)" acima:

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Administração</u>	
	<u>%</u>	<u>Mínimo mensal</u>
Até R\$ 350.000	0,15 % a.a.	
De R\$ 350.000 até 600.000	0,13% a.a.	
De R\$ 600.000 até 1.000.000	0,11% a.a.	
Apartir de R\$ 1.000.000	0,085% a.a.	R\$ 15

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, é paga taxa e gestão equivalente ao percentual estabelecido na tabela definida abaixo, ao ano sobre o (i) o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de c mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida condição do inciso “(i)” acima.

<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Gestão</u>
	<u>%</u>
Até R\$ 350.000	0,85%
De R\$ 350.000 até 600.000	0,87%
De R\$ 600.000 até 1.000.000	0,89%
Apartir de R\$ 1.000.000	0,915%

As taxas de administração e de gestão serão calculadas à base de 1/252 sobre o valor descrito acima e será paga diretamente pelo Fundo à administradora e demais prestadores de serviços, se aplicável, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Os prestadores de serviços essenciais terão o direito de receber a taxa de administração e/ou a taxa de gestão, conforme o caso, durante todo o período em que exercerem suas respectivas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo.

O Fundo paga à gestora uma taxa de performance, independentemente da taxa de gestão, que corresponderá a 20% do que exceder 110% da taxa média de captação em CDI, conforme fórmula constante abaixo.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

O valor devido a título de taxa de performance é calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, ou quando da amortização das cotas ou liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito abaixo.

A taxa de performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

- “B” = cota base correspondente ao valor unitário de emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.
- “CBcorrigida” = CB atualizada por 110% do CDI.
- “CP” = valor patrimonial da cota da Classe.
- “CPajustada” = CP ajustada pela soma dos rendimentos da Classe apropriados e pelas amortizações da Classe realizadas por todo o período de apuração.

Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando: (a) a CBcorrigida for maior do que CPajustada; ou (b) a CPajustada for inferior à CB.

As despesas com taxa de administração e gestão estão assim representadas:

Taxas	De 02/12/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 1º/12/2025 ⁽¹⁾	31/12/2024
Taxa de gestão	(264)	(3.539)	(3.823)
Taxa de administração	(17)	(325)	(350)
Despesa de controladoria e custódia	-	(328)	(219)
Total	(281)	(4.192)	(4.392)

⁽¹⁾ Data de transferência de administração

12. Rentabilidade

A rentabilidade foi calculada com base na variação da cota no período/exercício anteriores à transferência, conforme descrito a seguir:

Período/ exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota (R\$)	Valor da cota teórica (R\$)	Rentabilidade do Fundo (%)	Rentabilidade teórica do Fundo (%) ⁽²⁾
Período de 02/12/2025 a 31/12/2025	365.314	74,7288	76,0800	1,13	2,95
Período de 1º/01/2025 a 1º/12/2025 ⁽¹⁾	443.499	73,8973	87,1696	(22,06)	(8,06)
Exercício findo em 31/12/2024	435.369	94,8127	109,3541	(6,11)	8,29

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

(¹) Data de transferência de administração

(²) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas nos períodos/exercício.

13. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, foram os seguintes:

	De 02/12/2025 a 31/12/2025		De 1º/01/2025 a 1º/12/2025(¹)		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de RF	(89)	(0,02%)	-	0,000%	-	0,000%
Taxa de gestão	(264)	(0,07%)	(3.539)	(0,80%)	(3.823)	(0,88%)
Despesa com consultoria jurídica	(111)	(0,03%)	-	0,000%	(234)	(0,05%)
Taxa de administração	(17)	0,000%	(325)	(0,07%)	(350)	(0,08%)
Taxa de fiscalização da CVM	(5)	0,000%	(35)	(0,01%)	(86)	(0,02%)
Despesa de consultoria	-	0,000%	(71)	(0,02%)	-	0,000%
Despesa de controladoria e custódia	-	0,000%	(328)	(0,07%)	(219)	(0,05%)
Despesas de emolumentos e cartórios	-	0,000%	-	0,000%	(78)	(0,02%)
Despesas de auditoria	30	0,010%	(34)	(0,01%)	(131)	(0,03%)
Outras receitas (despesas) operacionais	2	0,000%	(112)	(0,03%)	(121)	(0,03%)
	(454)	(0,11%)	(4.444)	(1,01%)	(5.042)	(1,16%)

Os valores do patrimônio líquido considerados para fins de apuração correspondem à média mensal do patrimônio líquido em cada período/exercício, conforme demonstrado a seguir:

	De 02/12/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 1º/12/2025 (¹)	31/12/2024
Patrimônio líquido médio	365.314	443.499	435.369

(¹) Data de transferência de administração

14. 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

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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, artigo 40 da IN 1.585.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria administradora.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

17. Parte relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Passivo	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	8	50
Taxa de gestão	Cartesia Invest. Gestão de Recursos Ltda	Gestora	316	337
Total			324	387

Despesas	Instituição	Relacionamento	De 02/12/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 1º/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM /Banco Daycoval	Administradora	(17)	(325)	(350)
Taxa de gestão	Cartesia Invest. Gestão de Recursos Ltda	Gestora	(264)	(3.539)	(3.823)
Total			(281)	(3.864)	(4.173)

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	10.855	-	10.855
Certificados de recebíveis imobiliários	-	380.483	-	380.483
Total do ativo	-	391.338	-	391.338

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	36.092	-	36.092
Certificados de recebíveis imobiliários	-	428.856	-	428.856
Total do ativo	-	464.948	-	464.948

19. 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.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

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

20. Alterações estatutárias

Em 24 de novembro de 2025, por meio do termo de apuração de consulta formal, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) a transferência da administração do Fundo e de todos os atos a ela correlatos a partir da abertura do dia 02/12/2025 data da transferência fechamento do fundo em 01/12/2025 data base administrador, para a BRL Trust Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários S.A.; e
- (ii) A alteração dos dispositivos do regulamento do Fundo a fim de adaptá-lo às regras e padrão adotados pela nova administradora.

Em 28 de julho de 2025, por meio do instrumento particular do administrador da classe única de responsabilidade limitada, houve a deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) a aprovação, nos termos dos artigos 8.9 e seguintes do regulamento, a realização da 7ª emissão de cotas do Fundo, no montante de, inicialmente, de R\$ 120.000, sem considerar a taxa de distribuição primária, correspondentes a 1.261.830 cotas, em classe e série únicas, podendo tal montante ser aumentado em virtude da emissão total ou parcial do lote adicional, ou diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo da oferta, no valor de R\$ 4.945, sem considerar a taxa de distribuição primária por cada nova cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, a qual será objeto de oferta pública destinada aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, do regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis; e
- (ii) a aprovação da contratação do coordenador líder, para a coordenação, estruturação e distribuição pública da oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como da participação de participantes especiais e das corretoras consorciadas, para participarem do processo de distribuição das novas cotas, no âmbito da oferta.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis

Período de 02 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, período de 1º de janeiro de 2025 a 1º de dezembro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Em 05 de junho de 2025, por meio da assembleia geral ordinária, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

No exercício, a administradora não contratou, para este Fundo, quaisquer serviços dos auditores independentes que não os relacionados à 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.

22. Eventos subsequentes

Em 02 de fevereiro de 2026, a Administradora do Fundo, BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., comunicou aos cotistas e ao mercado a revisão dos critérios de avaliação de determinados ativos integrantes da carteira do Fundo.

Como resultado dessa revisão, foi realizada a remarcação a valor de mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) atrelados aos empreendimentos Itaparica, Real Park, Savoie e Santo André. Referida reprecificação resultou em impacto positivo aproximado de 25,68% no patrimônio líquido do Fundo, considerando a posição base de 30 de janeiro de 2026.

A decisão foi fundamentada em laudo técnico elaborado por provedor independente, com base em critérios técnicos e análise detalhada da documentação dos ativos. Adicionalmente, outros ativos da carteira também foram reavaliados, não tendo sido identificados impactos relevantes decorrentes dessas remarcações.

Os efeitos dessa reavaliação serão refletidos nas demonstrações financeiras do Fundo a partir de janeiro de 2026.

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável