

Demonstrações Financeiras

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

31 de dezembro de 2025 e 2024
Relatório do Auditor Independente

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ nº 11.728.688/0001-47)
(Administradora: Banco Genial S.A. - CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balancos patrimoniais.....	5
Demonstrações dos resultados.....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	8
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, à Administradora e a Gestora do

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado CSHG Logística-Fundo de Investimento Imobiliário-FII)

Administrado pelo Banco Genial S.A ("Administradora do Fundo")

Gerido pelo Pátria Investimentos Ltda. ("Gestor do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião

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

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

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



**Shape the future
with confidence**

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 6.739.293 mil, que representava 95,41% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre a propriedade para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro do imóvel e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 27 de março de 2025, sem modificação.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade 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 do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.



**Shape the future
with confidence**

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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

São Paulo, 31 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Henrique Furtado Maduro
Contador CRC SP-291892/O

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ nº 11.728.688/0001-47)
(Administradora: Banco Genial S.A. - CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativa	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	Nota explicativa	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		629.129	8,91	781.601	14,19	Circulante		409.969	5,80	523.138	9,50
Disponibilidades		9.266	0,13	1.160	0,02	Rendimentos a distribuir	11	46.645	0,66	37.166	0,67
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	83.268	1,18	101.333	1,84	Cotas a Integralizar SPE	10	127.894	1,81	243.344	4,42
Cotas de Fundos de Investimento		83.268	1,18	101.333	1,84	Adiantamento de aluguéis	5.1	2.310	0,03	-	-
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		323.882	4,59	322.449	5,85						
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FII	4	323.882	4,59	298.911	5,43						
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	4	-	-	23.538	0,43						
Aluguéis a receber	5.1	51.788	0,73	49.653	0,90	Provisões e contas a pagar		233.120	3,30	242.628	4,40
(-) PDD aluguéis a receber	5.1	-	-	(2.427)	(0,04)	Obrigação por aquisição de imóveis	8	182.167	2,58	200.696	3,64
Reembolso de despesas	5.2	1.479	0,02	1.467	0,03	Parcela de securitização a pagar na					
(-) PDD reembolso de despesas	5.2	(948)	(0,01)	(948)	(0,02)	aquisição de Imóveis	8	38.725	0,55	30.696	0,56
Multa a Receber	5.1	9.716	0,14	9.716	0,18	Taxa de administração	7	3.510	0,05	2.542	0,05
(-) PDD de Multa	5.1	(9.716)	(0,14)	(9.716)	(0,18)	Caução	4.1	8.149	0,12	8.221	0,15
Subscrição de Cotas FII		12.766	0,18	12.766	0,23	Outros		569	0,01	473	0,01
Venda de imóveis a receber	5.3	11.745	0,17	42.334	0,77						
Subscrição de Cotas SPE	10	127.894	1,81	243.344	4,42						
Rendimentos de FII a receber		56	-	86	0,00						
Outros valores a receber		597	0,01	3.590	0,07						
Depósitos judiciais		3.373	0,05	3.373	0,06						
Custo de aquisição a ativar na aquisição de imóveis		3.775	0,05	3.421	0,06						
Venda FII a Liquidar		188	-	-	-						
Não Circulante		7.728.873	109,42	5.883.060	106,78	Não Circulante		884.407	12,52	631.915	11,47
Realizável a Longo Prazo		989.580	14,01	523.389	9,50	Parcela de securitização a pagar na					
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		989.580	14,01	523.389	9,50	aquisição de Imóveis	8	639.366	9,05	608.876	11,05
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	10.504	0,15	123.867	2,25	Obrigação por aquisição de imóveis	8	222.002	3,14	-	-
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	4	-	-	105.219	1,91	Custo de aquisição a pagar	8	10.273	0,15	10.273	0,19
Investimento em Sociedades de Propósito						Cotas a Integralizar FII		12.766	0,18	12.766	0,23
Específico - SPE	4	979.076	13,86	294.303	5,34						
Investimento		6.739.293	95,41	5.359.671	97,28	Patrimônio líquido		7.063.626	100,00	5.509.608	100,00
Propriedades para Investimento		6.739.293	95,41	5.359.671	97,28	Cotas integralizadas	12	6.178.917	87,48	4.782.293	86,80
Imóveis acabados	6	6.739.293	95,41	5.359.671	97,28	Lucros acumulados		884.709	12,52	727.315	13,20
Total do ativo		8.358.002	118,32	6.664.661	120,96	Total do passivo e patrimônio líquido		8.358.002	118,32	6.664.661	120,96

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
 (Anteriormente denominado CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
 (CNPJ nº 11.728.688/0001-47)
 (Administradora: Banco Genial S.A. - CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Valores em milhares de reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2025	2024
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	5.1	471.025	404.497
(-) PDD aluguéis a receber	5.1	2.427	(150)
Receitas com multas contratuais	5.1	2.404	1.993
Lucro na venda de propriedades para investimento	6.1	3.997	17.289
Correção monetária referente aquisição de imóveis	8	(66.665)	(66.550)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6.1	160.869	271.580
Taxa de comercialização		(2.065)	(3.259)
Despesa com imóveis para renda		(13.037)	(9.086)
Atualização monetária de caução		(538)	(445)
Resultado líquido de propriedades para investimento		558.417	615.869
Ativos financeiros de natureza imobiliária		87.751	21.118
Rendimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4.2.5	9.847	49.433
Desvalorização/Valorização a valor justo de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4.2.5	10.864	(41.542)
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.2.5	7	1.693
Resultado com operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(796)	-
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI	4.2.1	3.692	3.543
Valorização/Desvalorização a valor justo de letras de crédito imobiliário - LCI	4.2.1	1.205	29.327
Lucro/(Prejuízo) na venda de letras de crédito imobiliários - LCI	4.2.1	299	51
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	4.2.2	29.632	35.913
Valorização/Desvalorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliário - FII	4.2.2	27.209	(49.669)
Resultado na venda de fundo de investimento imobiliário - FII	4.2.2	4.306	(7.512)
Estorno de provisão de IR sobre Cotas de Fundos Imobiliários		-	297
Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		(6)	(416)
Dividendos de companhias fechadas		1.492	-
Outros ativos financeiros		6.631	8.542
Rendimento com cotas de fundos de renda fixa	4.1	6.631	8.542
Outras despesas/receitas		(36.473)	(36.441)
Taxa de administração	7, 17	(32.389)	(32.713)
Consultoria imobiliária, jurídica e contábil	17	(2.652)	(2.254)
Auditoria e custódia	17	(865)	(1.314)
Taxa Cetip	17	(408)	(374)
Taxa de fiscalização CVM	17	(57)	(57)
Outras despesas	17	(102)	(77)
Devolução do custo da oferta		-	348
Lucro líquido dos exercícios		616.326	609.088

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
 (Anteriormente denominado CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
 (CNPJ nº 11.728.688/0001-47)
 (Administradora: Banco Genial S.A. - CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Valores em milhares de reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		4.782.293	564.223	5.346.516
Lucro líquido do exercício		-	609.088	609.088
Distribuição de resultado no exercício	11	-	(445.996)	(445.996)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		4.782.293	727.315	5.509.608
Lucro líquido do exercício		-	616.326	616.326
Distribuição de resultado no exercício	11	-	(458.932)	(458.932)
Integralização de cotas	12	1.397.866	-	1.397.866
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	12	(1.242)	-	(1.242)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		6.178.917	884.709	7.063.626

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ nº 11.728.688/0001-47)
(Administradora: Banco Genial S.A. - CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	474.662	398.361
Recebimento de dividendos de SPE	1.492	58
Recebimento de multas contratuais	1.380	1.993
Receita financeira na venda de imóveis	6.463	2.145
Correção monetária na aquisição de imóveis para renda	(38.725)	(42.316)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	10.140	22.637
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII	29.553	36.143
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	6.645	8.546
Pagamento da taxa de administração	(31.413)	(32.753)
Pagamento de taxa de custódia e auditoria	(566)	(1.401)
Pagamento de despesa com laudo	(20)	(238)
Pagamento de despesa com Cetip	(408)	(403)
Pagamento de despesas com condomínio, IPTU e manutenção de imóvel	(15.782)	(10.703)
Pagamento de consultoria imobiliária/jurídica/contabil/técnica	(3.766)	(2.629)
Pagamento de comercialização	(2.065)	(3.259)
Outras receitas/despesas	313	(55)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	437.902	376.126
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imóveis para renda e SPEs	(718.445)	(589.607)
Venda de imóveis / SPE para renda	434.999	54.202
Benfeitorias em imóveis para renda	(21.075)	(24.987)
Aquisição/Subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(112.798)	(112.467)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)	119.342	129.495
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	-	20.849
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	-	(100.000)
Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI	133.953	509.555
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(3.701)	(153.700)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	120.519	264.828
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	7.123	8.500
Aquisição de operações compromissadas de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(796)	-
Recebimento/Devolução de Cauções	(609)	900
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(1.395.031)	7.568
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de quotas	44.323	-
Custo de oferta	(1.242)	(85)
Rendimentos pagos	(449.454)	(445.996)
Caixa líquido das atividades de financiamento	947.170	(446.081)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(9.959)	(62.387)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	102.493	164.880
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	92.534	102.493

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII, foi constituído em 04 de março de 2010, sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

A Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 27 de abril de 2010, a qual foi iniciada em 29 de abril de 2010 e encerrada em 3 de maio de 2010, após a distribuição de 100 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 8 de junho de 2010.

O objeto do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de rendas, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

A atividade de gestão da carteira do Fundo é realizado pelo Patria Investimentos Ltda. ("Gestor").

A gestão de riscos do Banco Genial S.A. ("Administradora") tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 23.

Fundo de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs"), especificamente a Resolução CVM nº 175/22 e o anexo normativo III.

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 31 de março de 2026.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras 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 exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2 Classificação dos instrumentos financeiros

3.2.1 Data de reconhecimento

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

3.2.2 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 e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

3.2.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das 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.

3.2.4 Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

3.2.4.1 *Disponibilidades:* saldos de caixa e depósitos à vista.

3.2.4.2 *Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:*

- São representadas por cotas de fundos de investimento.

3.2.4.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

- Cotas de fundos de investimento imobiliário:

- Líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - São valorizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores.
- Não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, no mínimo mensalmente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.

- Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- Investimentos em Sociedades de Propósito Específico ("SPE") - o objetivo específico da SPE é possuir e comercializar imóveis para renda.

- Letras de Crédito Imobiliários: as aplicações em Letras de Crédito Imobiliários - LCI são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo (17), conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A. As receitas auferidas com os rendimentos das Letras de Crédito Imobiliários - LCI e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

3.3 Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

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

3.3.1 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, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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. Abaixo encontram-se as explicações das técnicas mencionadas:

Fundos de Investimento: as aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.

Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizados pelo valor patrimonial, informado pelo respectivo administrador no mínimo mensalmente. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPE”): são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliadas pelo valor justo.

Letras de Crédito Imobiliário - LCI: são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”): contabilizados pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

3.3.2 Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4 Propriedades para investimento

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

3.5 Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer 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 ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.7.1 Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3.2 e 3.3 apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.7.2 Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3.4, 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 explicativa nº 6.

4 Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as aplicações financeiras estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	2025		2024	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	1.018.778	83.268	1.233.172	88.244
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	-	-	646.735	13.089
Total	1.018.778	83.268	1.879.907	101.333

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento e Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento são administrados pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, CNJP nº 06.175.696/0001-73, para o exercício findo em 31 de outubro de 2025, foram emitidas em 15 de janeiro de 2026, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, o qual não conteve modificações.

Itaú Renda Fixa DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Fundo De Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

As demonstrações financeiras do Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, CNJP nº 23.731.558/0001-42, para o exercício findo em 31 de agosto de 2025, foram emitidas em 18 de novembro de 2025, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, o qual não conteve modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apropriado o montante de R\$ 6.631 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 - R\$ 8.542) na demonstração do resultado na rubrica “Rendimento com cotas de fundos de renda fixa”.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui montante de R\$ 8.149 (R\$ 8.221 em 31 de dezembro de 2024) no passivo circulante a título de “caução” depositado pelos locatários dos imóveis. Esse montante encontra-se aplicado em cotas de fundos de investimento.

4.2 De caráter imobiliário

4.2.1 Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possuía aplicação em Letras de Crédito Imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário:

LCI	Vencimento	Quantidade	Valor
Caixa Econômica Federal	17/06/2026	20	105.219
Banco ABC Brasil S.A.	20/06/2025	20.000	23.538
Total		20.020	128.757

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial	128.757	505.391
Aquisição de Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	100.000
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI	3.692	3.543
Valorização/Desvalorização a valor justo de letras de crédito imobiliário - LCI	1.205	29.327
Lucro/(Prejuízo) na venda de letras de crédito imobiliários - LCI	299	51
Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI	(133.953)	(509.555)
Saldo final	-	128.757

4.2.2 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial	298.911	393.969
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário – FII	112.798	112.467
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	(119.342)	(129.495)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	-	(20.849)
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários – FII	27.209	(49.669)
Resultado na venda de fundo de investimento imobiliário - FII	4.306	(7.512)
Saldo final	323.882	298.911

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo obteve R\$ 29.632 (R\$ 35.913 em 31 de dezembro de 2024) com rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário – FII.

4.2.3 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) líquidos na B3 S.A.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2025		
			Quantidade de cotas	Valor	% (**)
XP Industrial FII (a)	XPIN11	Outros	733.697	60.735	10,26
FII Industrial do Brasil (b)	FIIB11	Híbrido	82.334	39.438	12,02
Hedge Logística FII (c)	HLOG11	Logística	2.281.930	21.108	5,37
Pátria Logística FII (d)	PATL11	Logística	155.721	10.327	3,12
Inter Logístico FII (e)	INLG11	Logística	1.030.377	80.885	22,84
Guardian Real Estate FII (f)	GARE20	Multicategoria	11.154.274	101.058	3,86
Total			15.438.333	313.551	

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2024		
			Quantidade de cotas	Valor	% (**)
XP Industrial FII	XPIN11	Outros	733.697	49.613	10,26
FII Industrial do Brasil	FIIB11	Híbrido	113.855	56.074	16,62
XP LOG FII	XPLG11	Logística	115.549	10.873	0,37
BTG Pactual Logística FII	BTLG11	Híbrido	141.929	13.321	0,33
Hedge Logística FII	HLOG11	Logística	228.193	18.454	5,37
Bresco Logística FII	BRCO11	Logística	40.955	4.177	0,26
Pátria Logística FII	PATL11	Logística	165.292	8.096	3,31
FII RBR Rendimento High Grade	RBRL11	Títulos e Valores Mobiliários	56.392	3.777	0,84
SDI Logística RIO FII	TRBL11	Logística	32.006	2.222	0,41
Inter Logístico FII	INLG11	Logística	1.244.853	87.749	27,59
Total			2.872.721	254.356	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

- (a) O XPIN11 possui participação em empreendimentos imobiliários do segmento logístico e industrial, destinados predominantemente à locação para empresas de médio e grande porte. Os ativos são, em sua maioria, galpões logísticos localizados em regiões estratégicas próximas a importantes eixos rodoviários, com especificações técnicas voltadas para operações de armazenagem, distribuição e logística. Os contratos de locação são majoritariamente atípicos ou de longo prazo, com locatários corporativos e receitas imobiliárias recorrentes.

As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2025 do XPIN11 foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 29 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

- (b) O FIIB11 possui participação em empreendimento imobiliário comercial corporativo, destinado à locação para atividades administrativas e empresariais. O imóvel apresenta padrão construtivo compatível com edifícios corporativos, com áreas locáveis destinadas a escritórios e infraestrutura adequada ao uso empresarial. As receitas do fundo decorrem principalmente de contratos de locação firmados com locatários corporativos.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 do FIIB11 foram auditadas pela Moore Metri Auditores Ltda. que emitiram seu relatório de auditoria em 28 de março de 2025, sem modificação de opinião. Até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, as demonstrações financeiras do FIIB11 referentes a 31 de dezembro de 2025 ainda não haviam sido concluídas.

- (c) O HLOG11 investe em ativos logísticos e centros de distribuição, compostos por galpões industriais e logísticos destinados às atividades de armazenagem, movimentação e distribuição de mercadorias. Os empreendimentos estão localizados em regiões logísticas consolidadas, com acesso a rodovias relevantes e infraestrutura adequada para operações logísticas de grande escala. A geração de receita ocorre por meio da locação dos imóveis a empresas dos setores de logística, varejo e indústria.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 do HLOG11 foram auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 27 de março de 2025, sem modificação de opinião. Até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, as demonstrações financeiras do HLOG11 referentes a 31 de dezembro de 2025 ainda não haviam sido concluídas.

- (d) O PATL11 possui participação em empreendimentos logísticos e industriais, compostos por galpões de alto padrão construtivo destinados à locação para operadores logísticos e empresas industriais. Os imóveis apresentam características técnicas adequadas a operações de armazenagem e distribuição, incluindo pé-direito elevado, pátios de manobra, docas e infraestrutura logística especializada. A estratégia do fundo envolve a geração de renda recorrente por meio de contratos de locação de médio e longo prazo.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 do PATL11 foram auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião. Até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, as demonstrações financeiras do PATL11 referentes a 31 de dezembro de 2025 ainda não haviam sido concluídas.

- (e) O INLG11 investe em centros logísticos e galpões industriais, localizados em regiões estratégicas para atividades de distribuição e logística. Os empreendimentos são destinados à locação para empresas que demandam infraestrutura logística, incluindo áreas de armazenagem e movimentação de cargas. A receita imobiliária do fundo é composta predominantemente por aluguéis decorrentes de contratos firmados com locatários corporativos.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 do INLG11 foram auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 28 de março de 2025, sem modificação de opinião. Até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, as demonstrações financeiras do INGL11 referentes a 31 de dezembro de 2025 ainda não haviam sido concluídas.

- (f) O GARE20 possui participação em empreendimentos imobiliários destinados à geração de renda por meio de locação, incluindo ativos voltados ao uso corporativo e/ou logístico, conforme a estratégia de investimento do fundo. Os imóveis apresentam características compatíveis com o uso comercial ou operacional pelos locatários e encontram-se localizados em regiões com potencial de demanda por espaços imobiliários destinados a atividades empresariais.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 do GARE20 foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião. Até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, as demonstrações financeiras do GARE20 referentes a 31 de dezembro de 2025 ainda não haviam sido concluídas.

4.2.4 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) não líquidos na B3 S.A.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	Ticker	2025			2024		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(*)	Quantidade de Cotas	Valor	%(*)
Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo (a)	SPVJ11	319.914	7.794	5,07%	319.914	9.908	5,07%
Panorama Desenvolvimento Logístico – FII (b)	PNDL1	2.393	2.537	1,66%	32.234	34.647	22,33%
Total		322.307	10.331		352.148	44.555	

(*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas do fundo imobiliário investido.

- (a) O SPVJ11 possui participação em empreendimentos imobiliários destinados à geração de renda por meio da locação, com ativos voltados predominantemente ao uso corporativo e/ou comercial. Os imóveis apresentam padrão construtivo compatível com atividades empresariais, com áreas locáveis destinadas a escritórios, operações administrativas ou atividades comerciais. As receitas do fundo decorrem majoritariamente de contratos de locação firmados com locatários corporativos, proporcionando geração de renda recorrente ao fundo.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 do SPVJ11 foram auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 28 de março de 2024, sem modificação de opinião. Até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, as demonstrações financeiras do SPVJ11 referentes a 31 de dezembro de 2024 e 2025 ainda não haviam sido concluídas.

- (b) O PNDL11 investe em ativos imobiliários destinados à exploração comercial por meio de contratos de locação, incluindo imóveis voltados a atividades empresariais, logísticas ou operacionais, conforme a estratégia de investimento do fundo. Os empreendimentos apresentam infraestrutura adequada às atividades desempenhadas pelos locatários e encontram-se localizados em regiões com demanda por espaços imobiliários destinados à operação de empresas. A receita do fundo é composta principalmente pelos aluguéis decorrentes dos contratos de locação dos imóveis integrantes da carteira.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 do PNDL11 foram auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 07 de maio de 2025, sem modificação de opinião. Até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, as demonstrações financeiras do PNDL11 referentes a 31 de dezembro de 2025 ainda não haviam sido concluídas.

4.2.5 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui a seguinte composição de Certificado de Recebíveis Imobiliários:

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros	Rating	Atualização Monetária	Quantidade	Valor Justo em 2025	Quantidade	Valor Justo em 2024	Referência
91ª EM - 1ª Série	True Securitizadora S.A.	21/12/2034	8,22% a.a.	AA-	IPCA	3.791	3.642	45.291	40.245	1
4ª EM - 124ª Série	Riza Securitizadora S. A.	25/08/2039	8,85% a.a.	-	IPCA	1	107	-	-	2
1ª EM - 447ª Série	True Securitizadora S.A.	15/03/2040	5,93% a.a.	-	IPCA	12.318	6.755	-	-	3
147ª EM - 1ª Série	OPEA Securitizadora S.A.	13/03/2029	7,50% a.a.	AAA	IPCA	-	-	38.400	30.572	4
1ª EM - 447ª Série	True Securitizadora S.A.	15/03/2040	5,93% a.a.	AA	IPCA	-	-	30.000	15.589	5
1ª EM - 132ª Série	OPEA Securitizadora S.A.	12/11/2031	6,00% a.a.	-	IPCA	-	-	26	14.978	6
1ª EM - 423ª Série	OPEA Securitizadora S.A.	15/04/2037	7,00% a.a.	-	IPCA	-	-	9.867	9.099	7
4ª EM - 114ª Série	Virgo Companhia de Securitização S.A.	25/08/2032	5,75% a.a.	-	IPCA	-	-	39	4.156	8
4ª EM - 124ª Série	Virgo Companhia de Securitização S.A.	25/08/2039	8,85% a.a.	-	IPCA	-	-	40	3.819	9
8ª EM - 4ª Série	OPEA Securitizadora S.A.	19/07/2027	8,85% a.a.	AAA(br)	IPCA	-	-	3.194	3.453	10
64ª EM - 1ª Série	OPEA Securitizadora S.A.	23/09/2032	6,25% a.a.	-	IPCA	-	-	1.271	1.023	11
54ª EM - 1ª Série	Vert Companhia Securitizadora	15/06/2041	6,65% a.a.	-	IPCA	-	-	1.793	933	12
Total						16.110	10.504	129.921	123.867	

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial	123.867	256.548
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários – CRI	3.701	153.700
Apropriação de rendimentos de certificados recebíveis imobiliários – CRI	9.847	49.433
Valorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	10.864	(41.542)
Amortizações recebidas de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(7.123)	(8.500)
Juros recebidos de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(10.140)	(22.637)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(120.519)	(264.828)
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	7	1.693
Saldo final	10.504	123.867

- 1) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Créditos Imobiliários Locação e as Notas Comerciais Escriturais. Não há garantias. Classificação de Rating: AA-.
- 2) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários. Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança. Classificação de Rating: não há.
- 3) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários. Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva. Classificação de Rating: não há.
- 4) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Créditos Imobiliários. Garantias: aval; Fiança de contrato de cessão; alienação fiduciária de imóvel; seguro e e mecanismos de garantia que vierem a ser constituídos Classificação de Rating: A3.
- 5) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (ii) as Cessões Fiduciárias, em conjunto. Classificação de Rating: AA.
- 6) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de quotas, (ii) cessão fiduciária de direitos de créditos e (iii) alienação fiduciária de imóvel. Classificação de Rating: não há.
- 7) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária do imóvel de matrícula nº 31.838 localizado na cidade de Barueri/SP; (ii) fiança prestada pela Ligna Florestal LTDA e; (ii) cessão fiduciária a ser constituída sobre (i) determinados direitos creditórios que a devedora detém e/ou virá a deter, de tempos em tempos. Classificação de Rating: não há.
- 8) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iv) Fiança. Classificação de Rating: não há.
- 9) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iv) Fiança. Classificação de Rating: não há.
- 10) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários. Não há garantias. Classificação de Rating: AAA(br).

- 11) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de CCIs. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária e (ii) Cessão Fiduciária. Classificação de Rating: não há.
- 12) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de empréstimos. As garantias da operação são: (i) Alienações Fiduciárias; e (ii) Apólices de Seguro. Não há classificação de risco.

4.2.6 Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui a seguinte composição em Investimento em Sociedades de Propósito Específico:

SPE	Saldo em 31/12/2024		Movimentação em 2025		Saldo em 31/12/2025	
	Valor	Quantidade	Custo de aquisição SPE	Redução de capital	Valor	Quantidade
LC Real Estate I e II S.A. (i)	175.514	175.300.293	24.665	(195.145)	5.034	4.819.905
REC Ribeirão Preto S.A. (ii)	1	66.205.355	-	-	1	66.205.355
REC 844 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (iii)	1	841.510	-	-	1	841.510
SPE Clerc Energia (iv)	18.732	10.127.538	-	-	18.732	10.127.538
SPE Lyon Simões Filho (v)	100.055	75.479.100	90.800	-	190.855	166.279.100
SPE Parque Logístico Guarulhos (vi)	-	-	6.600	-	6.600	1
SPE Patri (vii)	-	-	189.612	-	189.612	1
SPE Alpina (viii)	-	-	212.050	-	212.050	1
SPE Embu (ix)	-	-	154.736	-	154.736	1
SPE PQNM (x)	-	-	81.390	-	81.390	1
SPE Betim (xi)	-	-	120.065	-	120.065	120.064.623
Total	294.303	327.953.796	879.918	(195.145)	979.076	368.338.036

(i) Conforme divulgado no fato relevante de 14 de julho de 2021, uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”), cujo o Fundo possui 88,53% de participação, assinou uma escritura de venda e compra e outros pactos, efetuou o primeiro pagamento relacionado à aquisição, bem como recebeu a posse integral de 1 ativo imobiliário, localizado na Estrada Joaquim Bueno Neto, S/N, no Município de Itupeva – SP, com área total de 410.395,26 m². O valor total a ser pago pela SPE pela aquisição do Terreno é de R\$ 24.000, sendo que: (i) nesta data a SPE pagou a primeira parcela, de R\$ 7.000 e (ii) o saldo do Preço correspondente a R\$ 17.000 poderá ser pago pela SPE no prazo máximo de 27 meses contados desta data, ou em até 30 dias da aprovação, pelos órgãos competentes, do projeto legal do empreendimento que será desenvolvido no Terreno. Até o momento, o Fundo integralizou na SPE o montante total de R\$ 200.179. Adicionalmente, foi realizada redução de capital no valor de R\$ 195.145, com a entrega do imóvel HGLG Itupeva G400 para o Fundo.

(ii) e (iii) Conforme divulgado no fato relevante de 23 de julho de 2021, o Fundo firmou dois termos de fechamento, por meio dos quais formalizou a conclusão da aquisição de 100% das ações de duas sociedades de propósito específico, que detinham a integralidade de um dos seguintes ativos imobiliários: Ativo logístico multiusuário localizado na Rodovia Anhanguera, Km 317,5, cidade de Ribeirão Preto - SP, com área bruta locável de 59.875,11 m²; e Ativo logístico multiusuário localizado na Avenida SN 1, 280 - Parque Duque, na cidade de Duque de Caxias - RJ, com área bruta locável de aproximadamente 48.042,00 m². O volume financeiro total de obrigações cumpridas ou assumidas pelo Fundo, decorrentes da aquisição das SPEs, foi de R\$ 277.341. Para o Imóvel Ribeirão Preto, o volume financeiro correspondente foi de R\$ 168.073 e para o Imóvel Washington Luiz, o volume financeiro correspondente foi de R\$ 109.268.

(iv) Conforme divulgado no fato relevante de 11 de agosto de 2023, em continuidade aos fatos relevantes divulgados em 24 de março de 2023, 30 de março de 2023, 10 de julho de 2023 e 26 de julho de 2023, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado geral que concluiu a aquisição de 100% das ações de emissão da CLERC Energia – Empreendimentos S.A. (“CLERC”). A SPE faz parte do imóvel Distribution Center Cajamar – DCC, sendo que em tal ativo está construída uma usina solar, integralmente detida pela CLERC. O volume total decorrente da aquisição da SPE, foi de R\$ 18.732.

(v) Conforme divulgado no fato relevante de 20 de agosto de 2024, uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”), que tem como sócio majoritário o próprio Fundo, assinou escrituras de venda e compra e outros pactos, bem como receberam a posse integral de 1 (um) ativo imobiliário (“Terreno”), localizado no Município de Simões Filho - BA, Rodovia BA-093, com área total aproximada de 623.500 m² (seiscentos e vinte e três mil e quinhentos metros quadrados). A compra do Terreno foi negociada no modelo de permuta física, de forma que o proprietário do Terreno outorgou à SPE 100% (cem por cento) da propriedade sobre a área, sendo que em contrapartida a SPE está obrigada a entregar uma fração ideal de 10% (dez por cento) do empreendimento futuro, quando pronto, ao vendedor. No terreno será desenvolvido um condomínio logístico com área bruta locável aproximada total de aproximadamente 132.330 m² (cento e trinta e dois mil, trezentos e trinta metros quadrados), a ser construído em duas fases. O empreendimento tem prazo esperado de entrega final para 30 de abril de 2026, sendo que quando 100% (cem por cento) desenvolvido e entregue possuirá uma área construída de 86.336,41m² (oitenta e seis mil, trezentos e trinta e três metros e quarenta e um centímetros quadrados).

(vi) Conforme divulgado no fato relevante de 27 de novembro de 2025, o Fundo concluiu a aquisição de 34,73% da SPE detentora do imóvel localizado na Estrada Velha Guarulhos São Miguel 1.814, Guarulhos – SP, com ABL total de 105.638 m² (cento e cinco mil seiscentos e trinta e oito metros quadrados), localizado na Av. E, Sítio São Roque, Guarulhos – São Paulo, bem como se comprometeu a adquirir o restante da participação na mesma SPE

(vii) e (viii) Conforme divulgado no fato relevante de 30 de dezembro de 2025, o Fundo aprovou a aquisição da totalidade dos imóveis integrantes do portfólio do Pátria Logística FII – PATL11, operação que envolveu a incorporação das sociedades de propósito específico proprietárias desses ativos. No contexto dessa transação, o Fundo passou a deter a integralidade das SPEs titulares do imóvel então pertencente ao portfólio do PATL11, incluindo todos os direitos, obrigações e relações jurídicas a ela vinculados, passando tais SPEs a integrar diretamente a carteira imobiliária do Fundo.

(ix) Conforme divulgado no fato relevante de 27 de novembro de 2025, o Fundo se comprometeu a adquirir a integralidade da SPE detentora do imóvel localizado na Estrada Santa Clara, nº 150, Embu das Artes, estado de São Paulo, com ABL de aproximadamente 39.475 m² (trinta e nove mil e quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados);

(x) Conforme divulgado no fato relevante de 27 de novembro de 2025, o Fundo se comprometeu a adquirir a integralidade da SPE detentora do imóvel localizado na Rua Soldado Hamilton Silva Costa, 58, São Paulo – São Paulo com ABL aproximadamente 24.377 m² (vinte e quatro mil e trezentos e setenta e sete metros quadrados) e seu pátio, localizado na Rua Sargento Rodoval Cabral Trindade, S/N, São Paulo – SP com ABL de 9.960 m² (nove mil e novecentos e sessenta metros quadrados).

(xi) Conforme divulgado no fato relevante de 26 de novembro de 2025, o Fundo adquiriu 100% (cem por cento) das quotas da sociedade de propósito específico, que detém a fração ideal correspondente a 72% (setenta e dois por cento) do imóvel localizado na Rodovia Fernão Dias, Km 499 Betim – MG, com ABL total de 44.164 m² (quarenta e quatro mil, cento e sessenta e quatro metros quadrados), dos quais 31.944m² (trinta e um mil, novecentos e quarenta e quatro metros quadrados) correspondem à participação do Fundo.

Descrição das Sociedades de Propósito Específico

SPE LC Real Estate I e II S.A.: A Companhia foi constituída em 27 de agosto de 2020, é sediada na AV Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041, 23º Andar, Torre D e Sala 26, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE LC Real Estate II S.A.

SPE REC Ribeirão Preto S.A.: A Companhia foi constituída em 6 de agosto de 2010, é sediada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, conjunto 501, Edifício Pedro Mariz Birmann 31, Itaim Bibi, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE REC Ribeirão Preto S.A.

Em 23 de julho de 2021, o acionista deliberou, sem restrições ou ressalvas, pela redução de capital social da Companhia para mil reais.

SPE REC 844 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.: A Companhia foi constituída em 11 de março de 2004, é sediada na AV Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 6º Andar, Vila Nova Conceição, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE REC 844 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Em 23 de julho de 2021, o acionista deliberou, sem restrições ou ressalvas, pela redução de capital social da Companhia para mil reais.

SPE Clerc Energia S.A.: A Companhia foi constituída em 03 de setembro de 2018, é sediada na Rua Leopoldo Couto Magalhaes Jr., 700 e tem como objeto social o arrendamento, a venda ou o aluguel de ativos de geração de energia, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE Clerc Energia S.A.

SPE Lyon Simões Filho S.A.: A Companhia foi constituída em 23 de setembro de 2024, é sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Nova Conceicao, Sao Paulo. Seu foco principal de atuação é de incorporação de empreendimentos imobiliários

O Fundo possui 73% das quotas da SPE Lyon Simões Filho S.A.

SPE Parque Logístico Guarulhos S.A.: A Companhia foi constituída em 16 de setembro de 2022, é sediada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900 – Itaim Bibi, Sao Paulo. Seu foco principal de atuação é de incorporação de empreendimentos imobiliários.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE Parque Logístico Guarulhos S.A.

M Patri SPE 01 Empreendimentos Imobiliários S.A. A Companhia foi constituída em 14 de outubro de 2021, é sediada na Avenida Paulista, 1063. Seu foco principal de atuação é de incorporação de empreendimentos imobiliários.

O Fundo é o único titular das quotas da M Patri SPE 01 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Cyrela Alpina Empreendimentos Imobiliários Ltda.: A Companhia foi constituída em 06 de abril de 2022, é sediada na Avenida Paulista, 1063. Seu foco principal de atuação é de incorporação de empreendimentos imobiliários.

O Fundo é o único titular das quotas da Cyrela Alpina Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Embu Investimentos Imobiliários e Participações Ltda.: A Companhia foi constituída em 17 de maio de 2011, é sediada na Avenida Paulista, 1063. Seu foco principal de atuação é de incorporação de empreendimentos imobiliários.

O Fundo é o único titular das quotas da Embu Investimentos Imobiliários e Participações Ltda.

CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários Ltda.: A Companhia foi constituída em 20 de julho de 2021, é sediada na Avenida Paulista, 1063. Seu foco principal de atuação é de incorporação de empreendimentos imobiliários.

O Fundo é o único titular das quotas da CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Betim I Incorporação SPE S.A.: A companhia foi constituída em 16 de maio de 2011, é sediada na Avenida Professor Mario Werneck, 621 – Estoril – Belo Horizonte. Seu foco principal de atuação é de incorporação de empreendimentos imobiliários.

O Fundo é o único titular das quotas da Betim I Incorporação SPE S.A.

5 Contas a receber

5.1 Aluguéis a receber - compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 51.788 (R\$ 49.653 em 31 de dezembro de 2024) referente a contas a receber de aluguéis e R\$ 2.310 referente a adiantamento de aluguel (não possuía em 31 de dezembro de 2024). Nesta mesma data não havia provisão para devedores duvidosos (R\$ 2.427 em 31 de dezembro de 2024) referente a aluguéis vencidos.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo obteve R\$ 471.025 em receitas de aluguéis (R\$ 404.497 em 31 de dezembro de 2024) e registrou reversão de R\$ 2.427 (despesa de R\$ 150 em 31 de dezembro de 2024) referentes à provisão para devedores duvidosos.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 9.716 (R\$ 9.716 em 31 de dezembro de 2024) referente a multa por devolução antecipada do locatário no imóvel HGLG Betim.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo obteve R\$ 2.404 (R\$ 1.993 em 31 de dezembro de 2024) em receitas com multas contratuais de aluguéis.

Há o lançamento do valor total da devida multa em Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PCLD") pois a empresa contratada realizou o pedido de recuperação judicial.

5.2 Reembolso de despesas - compreendem despesas de condomínio, IPTU e seguro pagas pelo Fundo que deverão ser ressarcidas pelo respectivo locatário.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 1.479 referente a reembolso de despesas a receber (R\$ 1.467 em 31 de dezembro de 2024). Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante de R\$ (948) referente reembolso não recebidos e vencidos de exercícios anteriores ((R\$ 948) em 31 de dezembro de 2024).

As provisões para devedores duvidosos acima mencionados são lançadas quando há inadimplência de mais de três meses de determinado locatário/contrato.

5.3 Parcelas a receber na venda de imóveis - compreendem parcelas a receber referente a venda de imóveis a prazo.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 11.745 referente as parcelas a receber na venda de imóveis (R\$ 42.334 em 31 de dezembro de 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, as parcelas a receber na venda de imóveis eram referentes a venda de imóvel São José dos Campos e Duque de Caxias.

Em 31 de dezembro de 2024, as parcelas a receber na venda de imóveis eram referentes a venda de imóvel Duque de Caxias.

6 Propriedades para investimento

6.1 Movimentação das propriedades para investimento

6.1.1 Imóvel

Imóvel	Saldo em 31/12/2024		Custo de aquisição de imóveis	Movimentação em 2025		Benfeitorias	Saldo em 31/12/2025	
	Valor justo	%		(Alienação) de imóveis	Resultado com (re)avaliação		Valor justo	%
HGLG Vinhedo	482.900	100%	-	-	(14.561)	61	468.400	100%
Betim - BTS Meli	287.400	100%	-	-	30.700	-	318.100	100%
HGLG São Carlos	251.800	100%	-	-	4.500	-	256.300	100%
Parque Torino	239.900	48%	-	-	2.128	72	242.100	48%
HGLG Ribeirão Preto	222.800	100%	-	-	8.800	-	231.600	100%
HGLG SJC (a)	205.184	100%	-	(6.858)	3.511	2.063	203.900	100%
HGLG Louveira	172.900	90%	-	-	8.200	-	181.100	90%
HGLG Betim	189.500	100%	-	-	10.534	851	200.885	100%
HGLG Itupeva G100	181.300	100%	-	-	2.100	-	183.400	100%
HGLG Duque de Caxias	66.100	100%	-	-	3.448	584	70.132	100%
HGLG Blumenau	148.000	100%	-	-	16.200	-	164.200	100%
HGLG Extrema	126.000	100%	-	-	4.300	-	130.300	100%
Master Labs	91.800	100%	-	-	(4.500)	-	87.300	100%
HGLG Monte Mor	76.467	100%	-	-	436	120	77.023	100%
HGLG Campo Grande	68.256	100%	-	-	9.817	-	78.073	100%
CONE G06	51.400	100%	-	-	97	11.536	63.033	100%
Tech Town	39.900	73%	-	-	800	-	40.700	73%
HGLG Rio Claro	25.700	100%	-	-	1.900	-	27.600	100%
DCB Barueri	503.700	100%	-	-	10.143	57	513.900	100%
DCC Cajamar	408.500	100%	-	-	(1.930)	130	406.700	100%
DCR Rodoanel	326.100	100%	-	-	6.414	886	333.400	100%
HGLG Itupeva G200	282.300	100%	-	-	5.700	-	288.000	100%
CLE Embu	268.900	100%	-	-	(4.832)	32	264.100	100%
HGLG Itapevi	92.900	100%	-	-	12.854	46	105.800	100%
CONE MM2	212.000	100%	-	-	3.338	62	215.400	100%
Syslog	81.100	100%	-	-	3.503	2.322	86.925	100%
HGLG Goiânia	256.864	100%	-	-	12.755	281	269.900	100%
Cariacica (b)	-	-	207.800	-	5.114	7	212.921	50%
HGLG Itupeva G300 (c)	-	-	24.950	-	-	2	24.950	100%
Simões Filho (c)	-	-	38.190	-	-	587	38.777	100%
Fernão Dias (d)	-	-	187.566	-	-	174	187.740	100%
Privalia (d)	-	-	85.165	-	-	110	85.275	100%
Osasco (d)	-	-	112.698	-	2.930	436	116.064	100%
Porto Canoa (d)	-	-	345.291	-	-	255	345.546	100%
HGLG Itupeva G400 (e)	-	-	195.145	-	16.470	8.134	219.749	100%
Total	5.359.671		1.196.805	(6.858)	160.869	28.808	6.739.293	

Imóvel	Saldo em 31/12/2023		Movimentação em 2024				Saldo em 31/12/2024	
	Valor justo	%	Custo de aquisição de imóveis	(Alienação) de imóveis	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo	%
HGLG Vinhedo	471.600	100%	-	-	11.300	-	482.900	100%
Betim - BTS Meli	269.300	100%	-	-	17.667	433	287.400	100%
HGLG São Carlos	237.000	100%	-	-	14.027	773	251.800	100%
Parque Torino	234.300	48%	-	-	4.719	881	239.900	48%
HGLG Ribeirão Preto	220.300	100%	-	-	126	2.374	222.800	100%
HGLG SJC	205.205	100%	-	-	(1.032)	1.011	205.184	100%
HGLG Louveira	179.300	90%	-	-	(6.905)	505	172.900	90%
HGLG Betim	169.300	100%	-	-	17.400	2.800	189.500	100%
HGLG Itupeva G100	176.000	100%	-	-	4.989	311	181.300	100%
HGLG Duque de Caxias	127.200	100%	-	(62.351)	90	1.161	66.100	100%
HGLG Blumenau	107.000	100%	-	-	41.000	-	148.000	100%
HGLG Extrema	123.300	100%	-	-	2.700	-	126.000	100%
Master Labs	83.800	100%	-	-	8.000	-	91.800	100%
HGLG Monte Mor	73.980	100%	-	-	557	1.930	76.467	100%
HGLG Campo Grande	67.856	100%	-	-	400	-	68.256	100%
CONE G06	48.200	73%	-	-	(406)	3.606	51.400	100%
Tech Town	39.300	100%	-	-	437	163	39.900	73%
HGLG Rio Claro	25.000	100%	-	-	480	220	25.700	100%
DCB Barueri	486.200	100%	-	-	16.680	820	503.700	100%
DCC Cajamar	366.400	100%	-	-	41.317	783	408.500	100%
DCR Rodoanel	308.100	100%	-	-	17.249	751	326.100	100%
HGLG Itupeva G200	266.100	100%	-	-	15.676	524	282.300	100%
CLE Embu	252.400	100%	-	-	14.975	1.525	268.900	100%
HGLG Itapevi	93.000	100%	-	(10.000)	9.126	774	92.900	100%
CONE MM2	61.832	100%	101.703	-	48.465	-	212.000	100%
Syslog	-	0%	88.275	-	(7.457)	282	81.100	100%
HGLG Goiânia	-	0%	256.481	-	-	383	256.864	100%
Total	4.691.973		436.459	(62.351)	271.580	21.627	5.359.671	

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo obteve R\$ 3.997 (R\$ 17.289 em 31 de dezembro de 2024) com lucro na venda de propriedades para investimento.

Alienação de imóveis

- (a) Conforme fato relevante divulgado em 23 de setembro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral a assinatura de aditivo ao contrato de venda do terreno localizado em São José dos Campos (SP), ajustando o preço originalmente pactuado de R\$ 12.500 para R\$ 10.850 após levantamento topográfico que confirmou área menor que a estimada, mantendo-se o valor por metro quadrado previamente acordado. O novo preço será recebido por meio de parcelas mensais de R\$ 50 até novembro de 2028, com pagamento do saldo remanescente em até 60 dias após essa data, corrigido pelo IPCA. A conclusão da transação permanece sujeita ao cumprimento de condição precedente estabelecida no aditivo. Na movimentação da propriedade para investimento, foi baixado o valor de custo de R\$ 6.858, sendo a diferença em relação ao valor de venda reconhecida como resultado na alienação.

- (b) Conforme fato relevante divulgado em 4 de novembro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que concluiu a aquisição de 50% dos galpões logísticos localizados em Cariacica (ES), totalizando 113.058 m² de ABL, incluindo dois galpões performados e dois módulos em expansão, conforme escritura pública firmada na data. O preço final da transação foi ajustado para R\$ 207.800, quitados via compensação de créditos decorrentes da subscrição de 1.281.021 cotas da 10ª emissão pelo vendedor. A operação prevê mecanismos de renda mínima garantida, assegurando receitas mensais de aproximadamente R\$ 1.500 ao Fundo, equivalentes a cerca de R\$ 26,70/m² ou R\$ 0,04 por cota, até que os contratos locatícios e a ocupação dos módulos em construção atinjam os níveis previstos.
- (c) Conforme fato relevante divulgado em 5 de novembro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral a conclusão da aquisição de frações ideais dos empreendimentos HGLG Itupeva G300 e HGLG Simões Filho G100, correspondentes a 7.914 m² e 10.200 m², respectivamente, pelos valores de R\$ 24.950 e R\$ 38.190, ambas quitadas mediante compensação de créditos vinculados à subscrição de cotas da 10ª emissão. Com a operação, o Fundo passou a deter 100% do empreendimento Itupeva G300 e adquiriu a participação referente à primeira fase do projeto BTS Meli em Simões Filho, mantendo a possibilidade de aquisição adicional caso a segunda fase seja entregue no prazo pactuado. As frações adquiridas farão jus a receitas potenciais estimadas de aproximadamente R\$ 25/m² (G300) e R\$ 37/m² (G100).
- (d) Conforme fato relevante divulgado em 26 de novembro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que concluiu, por meio de escrituras públicas e contrato de compra e venda de quotas, a aquisição direta ou indireta de cinco galpões logísticos — Osasco (SP), Porto Canoa Log (ES), Fernão Dias Business Park (MG), CD Privalia (MG) e Betim Business Park (MG) — totalizando 235.459 m² de ABL, pelo valor de R\$ 850.720, equivalente a R\$ 3.613/m². O pagamento envolve R\$ 650.720 na data da transação (incluindo R\$ 603.350 via compensação de créditos referentes à subscrição de 3.719.309 cotas da 10ª emissão e R\$ 47.370 em obrigações de CRI), além de parcelas de R\$ 120.000 e R\$ 80.000 a serem pagas até dezembro/2026 e dezembro/2027, respectivamente, corrigidas a 8% a.a. A operação inclui mecanismos de renda mínima garantida, proporcionando incremento imediato estimado de R\$ 6.490 mensais em receita imobiliária. Do valor total da operação, R\$ 730.720 correspondem à aquisição direta dos imóveis, enquanto R\$ 120.000 referem-se à aquisição da Betim I Incorporação SPE S.A.
- (e) Nas SPEs LC Real Estate I e II S.A., foi realizada redução de capital no montante de R\$ 195.145, mediante a entrega do imóvel HGLG Itupeva G400 ao Fundo, a título de devolução de capital. Em decorrência dessa operação, o ativo passou a ser reconhecido diretamente na carteira imobiliária do Fundo, pelo respectivo valor atribuído na transação, em linha com as práticas contábeis aplicáveis.

6.2 Descrição das propriedades para investimento

6.2.1 Imóvel

HGLG Vinhedo

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área construída de 132.253 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 10 m a 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Avenida das Indústrias, s/n, Bairro Industrial Benedito Storani, Vinhedo – SP.

Betim - BTS MELI

Trata-se de ativo de perfil logístico monousuário, totalmente desenvolvido, com área construída de 95.730 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo locado por meio de um contrato atípico de locação na modalidade Built To Suit. O ativo, destinado à locação, fica na Rua Cássia, 1.305, Lote 7-A, quadra 27 – Betim – MG.

HGLG São Carlos

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área construída de 79.642 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior km 9,5, na cidade de São Carlos, no estado de São Paulo.

Parque Torino

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área construída de 66.040 m², sendo 48% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 10m a 15 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na BR-381, s/n, km 483 – Pista Norte, Betim, MG – Brasil.

HGLG Ribeirão Preto

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área construída de 59.875 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia Anhanguera, km 317,50, Ribeirão Preto, SP – Brasil.

HGLG SJC

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área construída de 69.466 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 7,5 m a 12 m e resistência do piso a 5 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rua Ambrósio Molina, 1090/1100, São José dos Campos – SP.

HGLG Louveira

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área construída de 55.202 m², sendo 90% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rua Atilio Biscuola, 1.831, Bairro Terra Nobre, Louveira - SP.

HGLG Betim

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área construída de 62.587 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Avenida Parque B, 347 Betim - MG.

HGLG Itupeva G100

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área construída de 58.828 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Estrada Joaquim Bueno Neto, 9.835 Itupeva - SP.

HGLG Duque de Caxias

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área construída de 48.042 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 10 a 12 m e resistência do piso a 5 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Avenida SN 1, 280 – Parque Duque, Duque de Caxias/RJ – Brasil

HGLG Blumenau

Trata-se de ativo de perfil industrial, totalmente desenvolvido, com área construída de 65.825 m² sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 4 m a 5 m e piso de madeira ou concreto. O ativo, destinado à locação, fica na Rua Iguaçu – Blumenau/SC.

HGLG Extrema

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, composto por um conjunto de 3 galpões, sendo o galpão 1, com área construída de 9.792 m², o galpão 2, com área construída de 10.366 m² e o galpão 3, com área construída de 13.943 m², sendo 100% detido pelo Fundo. Os galpões contam com um bom padrão construtivo, o galpão 1 possui pé direito de 11,50 m e o galpão 2 e 3 possuem pé direito de 12 m, cada, todos com resistência do piso a 8 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Estrada Municipal José Geraldo Aparecido e Rua Josepha Gomes de Souza, bairro dos Pires – Extrema/MG.

Master Labs

Trata-se de ativo de perfil industrial e logístico, totalmente desenvolvido, com área construída de 14.234 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, lajes regulares e piso vinílico, porcelanato e cerâmico. O ativo, destinado à locação, fica na Av. Guido Caloi, 1.935 – São Paulo/SP.

HGLG Monte Mor

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área construída de 24.696 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e piso de cimento queimado. O ativo, destinado à locação, fica na Rua Tobias Bueno De Oliveira, 701 – Monte Mor/SP.

HGLG Campo Grande

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área construída de 16.592 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Estrada do Pedrogoso, 900 – Rio de Janeiro/RJ.

CONE G06

Trata-se de ativo de perfil empresarial, totalmente desenvolvido, com área construída de 15.731 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m. O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia BR-101, 5.225 Cabo de Santo Agostinho - PE.

Tech Town

Trata-se de ativo de perfil empresarial, totalmente desenvolvido, com área construída de 7.905 m², sendo 73% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 3,5 m e piso de carpete e cerâmico. O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia SP-101, km 9,5 – Hortolândia/SP.

HGLG Rio Claro

Trata-se de ativo de perfil industrial e logístico, totalmente desenvolvido, com área construída de 11.492 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 4 m a 7 m e piso de cimento queimado. O ativo, destinado à locação, fica na Avenida Brasil, 3.464 – Rio Claro/SP.

DCB Barueri

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área bruta locável de 90.484 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 12 m a 6 ton/ m² capacidade do piso. O ativo, destinado à locação, fica na Avenida Piracema, nº 155, quadra 5, lotes 9 a 16 e 17 (parte), Tamboré, Barueri.

DCC Cajamar

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área bruta locável de 102.708 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 12 m a 6 ton/ m² capacidade do piso. O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia Anhanguera, km 31.775, Cidade de Cajamar.

DCR Rodoanel

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área bruta locável de 77.587 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 12 m a 6 ton/ m² capacidade do piso. O ativo, destinado à locação, fica Av. Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, Jardim Vista Alegre, Embu das Arte.

HGLG Itupeva G200

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área bruta locável de 89.976 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica na Estrada Joaquim Bueno, 9.835, Cidade de Itupeva.

CLE Embu

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área bruta locável de 66.521 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 12 m a 5 ton/ m² capacidade do piso. O ativo, destinado à locação, fica Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, Embu das Arte.

HGLG Itapevi

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área bruta locável de 34.286 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica Rod. Pres. Castello Branco, altura do Km 34,5 - Ingahi, Cidade de Itapevi.

CONE MM2

Trata-se de ativo de perfil logístico em desenvolvimento, com área bruta de 58.932,36 m², sendo 100% detido pelo Fundo, integrante de condomínio logístico e industrial denominado Cone Multimodal 02, situado no Município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na Rodovia BR – 101 Sul, nº 5.205.

Syslog

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área construída de 57.034 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica na Avenida OL-1, Loteamento International Business Park, Duque de Caxias/RJ – Brasil

HGLG Goiânia

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área bruta locável de 78.223,00 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica localizado na Rodovia BR 153, cidade de Goiânia, estado de Goiás.

Cariacica

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área bruta locável de 83.780 m², sendo 50% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica localizado na Rodovia Governador Mario Covas BR 101, Norte, Contorno de Vitória, km 280, bairro Padre Mathias, na cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo.

HGLG Itupeva G300

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com a fração ideal de 7.914 m², equivalente a 100% do galpão performado, localizado na Estrada Joaquim Bueno Neto, 9835, Bairro Rio Abaixo, na cidade de Itupeva, Estado de São Paulo.

Simões Filho

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com área total aproximada de 623.500 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica localizado no Município de Simões Filho - BA, Rodovia BA-093.

Fernão Dias

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com ABL total de 58.017 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica localizado na Rodovia Fernão Dias, km 891,5 Extrema – MG.

Privalia

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com ABL total de 26.773 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica localizado na Estrada Municipal Benedito Steffani, 1349, Extrema – MG.

Osasco

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com ABL total de 23.705 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica localizado na Avenida dos Autonomistas, 4900 - Km 18, Osasco – SP.

Porto Canoa

Trata-se de ativo de perfil logístico, totalmente desenvolvido, com ABL total de 95.020m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica localizado na Avenida Civit I e na Av. João Pinheiro, - Serra – ES.

HGLG Itupeva G400

Trata-se de ativo de perfil logístico, com a fração ideal de 5.214 m², equivalente a 100% do galpão performado, localizado na Estrada Joaquim Bueno Neto, 9835, Bairro Rio Abaixo, na cidade de Itupeva, Estado de São Paulo.

6.3 Valor justo das propriedades para investimento

6.3.1 Os valores justos, em 31 de dezembro de 2025, estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers Techical Services Ltda., emitidos em 24 de novembro de 2025, com dados de 30 de novembro de 2025. Entre 30 de novembro e 31 de dezembro de 2025, a administração avaliou eventos de distratos de contratos de locação, novos locatários, etc, que pudessem impactar a avaliação dos respectivos valores justos dos imóveis. O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

31 de dezembro de 2025:

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
HGLG Vinhedo	8,75%	8,00%	10 anos
HGLG Betim	9,25%	8,50%	11 anos
Betim – BTS Meli	9,25%	8,25%	10 anos
Cone G06	9,75%	9,00%	10 anos
HGLG São Carlos	8,75%	8,25%	11 anos
HGLG SJC	10,75%	10,25%	10 anos
Parque Torino	9,25%	8,50%	10 anos
HGLG Duque de Caxias	9,25%	8,50%	10 anos
HGLG Extrema	9,25%	8,50%	10 anos
HGLG Ribeirão Preto	9,25%	8,75%	11 anos
HGLG Louveira	8,75%	8,25%	10 anos
HGLG Itupeva G100	9,00%	8,25%	11 anos
HGLG Itupeva G200	9,00%	8,25%	11 anos
HGLG Blumenau	11,25%	10,25%	10 anos
HGLG Campo Grande	8,75%	8,00%	10 anos
HGLG Monte Mor	8,75%	8,00%	10 anos
Master Labs	9,25%	8,75%	10 anos
Tech Town	9,75%	9,25%	10 anos
HGLG Itapevi	10,00%	9,00%	10 anos
DCB Barueri	8,50%	7,75%	11 anos
DCC Cajamar	8,75%	8,00%	10 anos
DCR Rodoanel	8,75%	8,00%	10 anos
CLE Embu	8,75%	8,00%	10 anos
HGLG Rio Claro	9,25%	8,75%	11 anos
CONE MM2	9,50%	8,75%	10 anos
Syslog	9,25%	8,50%	10 anos
HGLG Goiânia	8,50%	7,75%	10 anos

31 de dezembro de 2024:

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
HGLG Vinhedo	8,50%	8,50%	10 anos
HGLG Betim	8,75%	8,25%	11 anos
Betim – BTS Meli	8,75%	8,00%	10 anos
Cone G06	9,25%	8,75%	10 anos
HGLG São Carlos	8,25%	7,75%	11 anos
HGLG SJC	10,25%	9,75%	10 anos
Parque Torino	8,75%	8,25%	10 anos
HGLG Duque de Caxias	8,75%	8,25%	10 anos
HGLG Extrema	8,75%	8,25%	10 anos
HGLG Ribeirão Preto	8,75%	8,25%	11 anos
HGLG Louveira	8,25%	7,75%	10 anos
HGLG Itupeva G100	8,50%	8,00%	11 anos
HGLG Itupeva G200	8,50%	8,00%	11 anos
HGLG Blumenau	10,75%	10,00%	10 anos
HGLG Campo Grande	8,25%	7,75%	10 anos
HGLG Monte Mor	8,25%	7,75%	10 anos
Master Labs	8,75%	8,25%	10 anos
Tech Town	9,25%	8,75%	10 anos
HGLG Itapevi	9,50%	8,50%	10 anos
DCB Barueri	8,00%	7,50%	11 anos
DCC Cajamar	8,25%	7,75%	10 anos
DCR Rodoanel	8,25%	7,75%	10 anos
CLE Embu	8,25%	7,75%	10 anos
HGLG Rio Claro	8,75%	8,25%	11 anos
CONE MM2	9,00%	8,50%	10 anos
Syslog	8,75%	8,25%	10 anos

A Colliers Technical é uma empresa sediada na Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, 939, Andar 8 Edif Jacaranda Torre 1 Sala 884, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisas e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

Os imóveis Simões Filho, Cariacica, Fernão Dias, Privalia, Osasco, Porto Canoa, HGLG Itupeva G300 e HGLG Itupeva G400 encontram-se registrados pelo custo de aquisição, tendo em vista que suas aquisições ocorreram em data próxima ao encerramento do exercício.

6.4 Coberturas de seguros

Os empreendimentos nos quais o Fundo possui imóveis para renda encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

7 Taxa de administração

A taxa de administração é calculada mensalmente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, à razão de 0,6% ao ano e paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

Não há previsibilidade de taxa de performance de acordo com o regulamento do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 3.510 referente taxa de administração a pagar (R\$ 2.542 em 31 de dezembro de 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriada a importância de R\$ 32.389 (R\$ 32.713 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) a título de taxa de administração.

8 Obrigação por aquisição de imóveis

8.1 Parcela de securitização a pagar na aquisição de Imóveis

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R\$ 678.091 (R\$ 639.572 em 31 de dezembro de 2024) referente aos saldos devedores dos CRIs que oneram os imóveis desde a sua aquisição. Os imóveis do Fundo que possuem parcelas de securitização a pagar desde a aquisição são HGLG São Carlos, HGLG Ribeirão Preto, HGLG Washington Luiz, Betim BTS – Meli, CLE Embu, DCR Rodoanel, DCB Barueri, Osasco, Porto Canoa, Fernão Dias, Privalia e SPE Betim.

Do valor citado acima, R\$ 38.725 será devido durante o ano de 2026 e R\$ 639.366 será devido a longo prazo de acordo com o vencimento de cada CRI, conforme descrito abaixo:

- (i) CRI São Carlos 21I0682823, da Riza Securitizadora S.A. (anteriormente denominada Virgo Companhia de Securitização S.A.), 4ª emissão, Série 358, emitido em 23 de setembro de 2021, possui vencimento em setembro de 2031 e uma remuneração de IPCA + 5,25% a.a.
- (ii) CRI Midway 21G0048448, da Opea Securitizadora S.A., 1ª emissão, Série 336, emitido em 02 de julho de 2021, possui vencimento em março de 2030 e uma remuneração de IPCA + 5,00% a.a.
- (iii) CRI Meli 22I0150943, da Opea Securitizadora S.A., 48ª emissão, Série 1, emitido em 01 de setembro de 2022, possui vencimento em setembro de 2032 e uma remuneração de IPCA + 6,50% a.a; e
- (iv) CRI GTIS 21J0043571, da Opea Securitizadora S.A., 1ª emissão, Série 447, emitido em 01 de outubro de 2021, possui vencimento em março de 2040 e uma remuneração de IPCA + 5,93% a.a.
- (v) CRI Vinci 19A0093844, da Habitasec Securitizadora S.A., 1ª emissão, Série 132, emitido em 07 de janeiro de 2019, possui vencimento em janeiro de 2031 e uma remuneração de IPCA + 7,50% a.a.

8.2 Obrigação por aquisição de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía obrigação por aquisição de imóvel no valor de R\$ 404.169 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 – R\$ 200.696).

Em 31 de dezembro de 2025, as obrigações referiam-se às SPEs Guarulhos, Embu, PNQM e Betim, bem como aos imóveis Osasco, Porto Canoa, Fernão Dias e Privalia.

Em 31 de dezembro de 2024 as obrigações referiam-se aos imóveis HGLG Goiânia, Syslog e Tech Town. Essas obrigações foram pagas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

8.3 Custo de aquisição a pagar

Ainda, há obrigações com custos de aquisição a pagar no valor de R\$ 10.273 (R\$ 10.273 em 31 de dezembro de 2024) referente a obrigações com ITBI na aquisição dos imóveis HGLG Ribeirão Preto, HGLG Duque de Caxias e Syslog.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu despesa de correção monetária de R\$ 66.665 (R\$ 66.550 em 31 de dezembro de 2024) relacionada à aquisição de imóveis.

9 Obrigação por benfeitorias realizadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não possuía obrigação de benfeitoria a ser realizada nas propriedades para investimento.

10 Obrigação em Sociedades de Propósito Específico

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possuía obrigação por cotas a integralizar das Sociedades de Propósito Específico:

	2025	2024
	Quantidade Valor	Quantidade Valor
LC REAL ESTATE II	92.866	115.016
LYON SIMÕES FILHO	35.028	128.328
Total	127.894	243.344

11 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 balanço ou balancete semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2025	2024
Caixa líquido das atividades operacionais	437.902	376.125
Lucro sobre venda fundos de investimento imobiliários - FII (líquido de IR)	(6.518)	(7.987)
Lucro sobre venda de imóveis para renda	10.474	15.390
Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	641	4.439
Lucro na venda de letras de crédito imobiliário – LCI	10.415	59.555
Atualização de caução	(687)	(484)
Adiantamento de aluguel	2.310	89
Base de cálculo	454.537	447.128
Resultado mínimo a distribuir - 95%	431.810	424.771
Rendimentos apropriados no exercício	458.932	445.996
Pagamentos no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	37.166	37.166
Resultado do exercício distribuído	412.288	408.830
Total pago no exercício	449.454	445.996
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	46.645	37.166

12 Patrimônio líquido

12.1 Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de abril de 2010, correspondente a 100 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 100, entre 29 de abril de 2010 e 3 de maio de 2010.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23 de junho de 2010, correspondente a 300.000 cotas, subscritas e integralizadas 155.653 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 162.006, entre 21 de setembro de 2010 e 21 de março de 2011, e cancelados as cotas não subscritas.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 11 de novembro de 2011, correspondente a 184.347 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.092,19, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 200.420, entre 18 de novembro de 2011 e 03 de fevereiro de 2012.

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de janeiro de 2018, correspondente a 448.034 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 1.205,26, totalizando R\$ 539.998, entre 29 de janeiro de 2018 e 14 de março de 2018.

Na abertura dos mercados de 18 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 17 de abril de 2018, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 17 de abril de 2018.

	Quantidade de cota	Valor da cota
Saldo final em 17 de abril de 2018	788.134	1.175,346691
Saldo inicial em 18 de abril de 2018	7.881.340	117,534669

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 6 de junho de 2019, correspondente a 4.000.872 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 137,47, totalizando R\$ 550.000, em 24 de julho de 2019.

A sexta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 7 de julho de 2020, correspondente a 6.554.755 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 150,12, totalizando R\$ 984.000, em 10 de agosto de 2020.

A sétima emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23 de abril de 2021, correspondente a 2.876.446 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 154,90, totalizando R\$ 445.561, em 26 de agosto de 2021.

A oitava emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 4 de março de 2022, correspondente a 2.143.262 (dois milhões, cento e quarenta e três mil, duzentas e sessenta e duas) cotas, no valor de R\$ 155,99 (cento e cinquenta e cinco reais e noventa e nove centavos), integralmente subscritas e integralizadas.

A nona emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 15 de maio de 2023, correspondente a 10.330.900 (dez milhões, trezentos e trinta mil e novecentos) cotas, no valor de R\$ 152,50 (cento e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), integralmente subscritas e integralizadas.

A décima emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 24 de setembro de 2025, correspondente a 12.328.937 (doze milhões, trezentas e vinte e oito mil e novecentas e trinta e sete) cotas, no valor de R\$ 162,22 (cento e sessenta e dois reais e vinte e dois centavos). Em 05 de dezembro de 2025, foi comunicado o anúncio de encerramento da oferta com a distribuição parcial da oferta com a redução das novas notas de 12.328.937 (doze milhões, trezentas e vinte e oito mil e novecentas e trinta e sete) para 8.616.961 (oito milhões, seiscentas e dezesseis mil e novecentos e sessenta e uma), integralmente subscritas e integralizadas pelo valor total de R\$ 1.397.866. Adicionalmente, o Fundo teve custos relacionados a emissão de cotas no valor de R\$ 1.242.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido está dividido por 42.404.536 cotas (33.787.575 cotas em 31 de dezembro de 2024), com valor unitário de R\$ 166,5771343 (R\$ 163,0661138 em 31 de dezembro 2024), totalizando R\$ 7.063.626 (R\$ 5.509.608 em 31 de dezembro de 2024).

13 Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que: I. O valor de cada nova cota deve ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do Anúncio de Início de Distribuição das novas cotas; III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve emissão de 8.616.961 novas cotas (não houve novas emissões de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

A critério do Gestor, as cotas poderão ser amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observados a disponibilidade de caixa do Fundo e os procedimentos aplicáveis da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, não sendo da competência da Assembleia Geral Extraordinária a deliberação sobre tais matérias. As amortizações de cotas serão precedidas de comunicação pela Administradora aos cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortizações de cotas do Fundo.

14 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

15 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGLG11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2025	Data	Valor da cota em 2024
31/01/2025	152,25	31/01/2024	165,26
28/02/2025	150,45	29/02/2024	169,99
31/03/2025	152,75	28/03/2024	169,00
30/04/2025	160,80	30/04/2024	166,63
30/05/2025	161,36	31/05/2024	163,40
30/06/2025	159,23	28/06/2024	162,15
31/07/2025	154,24	31/07/2024	160,40
29/08/2025	154,99	30/08/2024	161,20
30/09/2025	162,01	30/09/2024	159,13
31/10/2025	158,50	31/10/2024	155,85
28/11/2025	161,00	29/11/2024	152,25
30/12/2025	157,55	30/12/2024	156,13

16 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi 9,97% (12,74% no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 7,43% (9,33% no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

17 Encargos debitados ao Fundo

	2025		2024	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	32.389	0,57	32.713	0,61
Consultoria imobiliária, jurídica e contábil	2.652	0,05	2.254	0,04
Auditoria e custódia	865	0,02	1.314	0,02
Cetip	408	0,00	374	0,01
Taxa de fiscalização CVM	57	0,00	57	0,00
Outras despesas	102	0,00	77	0,00
Total de despesas administrativas	36.473	0,64	36.789	0,68

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 5.664.619 (R\$ 5.342.554 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

18 Tributação

18.1 Fundo

Conforme da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”) ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

18.2 Cotista

Conforme da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

19 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui demandas judiciais de natureza trabalhista e cível que são classificadas com probabilidade de perda possível, com contingências totais atualizadas estimadas em R\$ 553 e R\$ 2.971, respectivamente (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as contingências totalizavam R\$ 21.754).

20 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de escrituração, controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Banco Genial S.A.

21 Partes relacionadas

O Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.

22 Mensuração ao valor justo

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

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

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

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

As tabelas abaixo apresentam os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

2025				
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	83.268	-	83.268
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	313.551	-	-	313.551
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	10.331	10.331
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	10.504	-	10.504
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	-	979.076	979.076
Propriedades para investimento	-	-	6.739.293	6.739.293
Total do ativo	313.551	93.772	7.728.700	8.136.023

2024				
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	101.333	-	101.333
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	254.356	-	-	254.356
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	44.555	44.555
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	128.757	-	128.757
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	123.867	-	123.867
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	-	294.303	294.303
Propriedades para investimento	-	-	5.359.671	5.359.671
Total do ativo	254.356	353.957	5.698.529	6.306.842

Os ativos classificados no Nível 3 referem-se às cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3, aos investimentos em sociedades de propósito específico (SPEs) e às propriedades para investimento. A mensuração de valor justo desses ativos utiliza premissas não observáveis, tais como valor patrimonial ajustado, projeções de fluxo de caixa e premissas de laudos de avaliação independentes (taxas de desconto, capitalização, vacância e crescimento de aluguel).

As cotas de FIIs não líquidos são classificadas como Nível 3 devido à baixa liquidez e à ausência de preços de mercado representativos, sendo o valor justo estimado com base em informações financeiras e premissas divulgadas pelos próprios fundos.

Não ocorreram transferências entre níveis da hierarquia no exercício.

Nos exercícios findos em 31 dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

23 Riscos associados ao Fundo

23.1 Riscos de mercado

23.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

23.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- i. taxas de juros;
- ii. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- iii. flutuações cambiais;
- iv. inflação;
- v. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- vi. política fiscal;
- vii. instabilidade social e política; e
- viii. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países pode prejudicar as atividades do Fundo.

Não é devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

23.1.3 *Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas*

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis podem impactar os resultados do Fundo.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

23.2 Riscos relativos ao Fundo

23.2.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

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

23.2.2 *Desempenho passado*

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

23.2.3 Riscos jurídicos

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

Além disso, o Fundo pode vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

23.2.4 Risco tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que pode afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata é concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não é concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

23.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

- i. Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista depende do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, sejam eles por meio de recebimento de locação ou de rentabilidades em títulos e valores mobiliários.
- ii. Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- iii. Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, pode ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

23.2.6 Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

23.2.7 Riscos relacionados à Cessão de Recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos imobiliários.

Considerando que o fundo pode adquirir imóveis os quais a cessão de recebíveis foram antecipadas, existe o risco de:

- i. Caso a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, pode gerar ao Fundo diminuição de ganhos ou até prejuízo;
- ii. De execução de garantias em razão da cessão de recebíveis dos imóveis os quais o Fundo desta forma. No caso em que ocorrer o inadimplemento de qualquer uma das obrigações garantidas relacionadas a cessão dos direitos creditórios, podem ser excutidas as garantias para honrar essas obrigações, o que afetará adversamente o resultado do Fundo.

23.2.8 Risco atrelados ao Desenvolvimento de Projetos

Considerando que o Fundo pode adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção, existem os riscos de:

- i. Riscos de Atrasos e/ou não Conclusão de Obras: o construtor dos referidos empreendimentos pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras. Ou ainda, por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Tais hipóteses podem impactar no prazo e custos estimados para conclusão das obras e início da comercialização ou recebimento de receitas de locação de áreas do novo imóvel.
- ii. Risco de Aumento dos Custos de Construção: a depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos, o Fundo pode estar sujeito a eventual aumento dos custos de construção. Neste caso, o Fundo pode ter que aportar recursos adicionais para que os referidos empreendimentos sejam concluídos.

23.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira

23.3.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

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

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

23.3.2 Riscos relativos às receitas mais relevantes (receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação)

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

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implica em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo pode não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário tem direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários podem pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, pode ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

23.3.3 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

23.3.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados podem implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que pode acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo podem ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

23.3.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os Imóveis que fazem parte da carteira do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que pode gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

23.3.6 Risco de depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

23.3.7 Risco de vacância

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

23.3.8 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora pode não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo.

23.3.9 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderia ocasionar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ademais, o Fundo está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

23.3.10 Riscos Jurídicos em relação aos imóveis

O Fundo pode vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis, dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, dentre outras.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo pode ser afetado adversamente.

23.3.11 Risco da administração dos imóveis por terceiros

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo pode ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

23.4 Gerenciamento de riscos

23.4.1 Risco de crédito

A administradora para reduzir o risco de Crédito executa uma série de controles, entre eles o controle de exposição por emissor dos ativos com limites pré-definidos por um comitê, e para cada produto novo, ele é submetido ao comitê para a análise dos riscos envolvidos.

23.4.2 Risco de liquidez

A administradora faz a análise do caixa do fundo com o objetivo de gerar liquidez e cumprir as obrigações de pagamentos como despesas recorrentes do Fundo, parcelas de imóveis adquiridos, e etc.

23.4.3 Risco de mercado

A área de risco faz diariamente monitoramento dos fundos administrados, através do acompanhamento dos valores de suas cotas a mercado e avalia os valores dos ativos imobiliários presentes nas carteiras em comitês periódicos com a equipe de gestão e operacional contendo análises de exposição por mercados, cenários de stress etc.

23.4.4 Risco operacional

Apesar dos processos e serviços serem altamente interligados e supervisionados por pessoas com experiência em mercado financeiro, existe, na Administradora, a área de Legal Entity Management responsável pelo mapeamento e fluxograma das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los e minimizar possíveis riscos. Para tanto, eventuais erros operacionais e falhas são detectados imediatamente para que as devidas providências sejam tomadas no mesmo momento.

Com este objetivo, disponibilizamos a todos os nossos colaboradores, em nossa intranet, um Manual de Procedimentos Internos no qual os objetivos e responsabilidades das funções de Back-Office e Front-Office estão definidos. Além disso, as áreas Jurídico, Compliance e Legal Entity Management são responsáveis pelo cumprimento das normas, certificando a observância das exigências legais e regulatórias, permitindo que a instituição atue preventivamente em relação a seus riscos operacionais.

É de responsabilidade de cada colaborador conhecer e cumprir a regulamentação, políticas e procedimentos de controles e reports relativos às suas atividades e escalar imediatamente para seus superiores quaisquer problemas, dificuldades ou riscos e erros operacionais, do qual tenha ciência ou que tenha cometido, que possam impactar as informações a serem reportadas.

As premissas adotadas baseiam-se em projeções de desempenho futuro que podem se revelar inexatas. Não é possível assegurar ao investidor que essas projeções serão comprovadamente exatas uma vez que os modelos de valuation podem apresentar determinadas limitações. Adicionalmente, em função de critérios qualitativos e das incertezas inerentes às projeções, não há garantia de que as premissas e conclusões do estudo serão concretizados.

Além disso, cada gestor deve identificar os relatórios periódicos relativos à sua área de atuação; supervisionar a produção dos relatórios periódicos, garantindo que não haja erros na elaboração das informações e desenhar procedimentos para registrar e manter seus respectivos arquivos organizados.

24 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com derivativos, observando os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações com derivativos.

25 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerencias no seu cliente ou promover os interesses deste.

26 Alterações estatutárias

30/12/2025 – Termo de Apuração da Assembleia Geral Extraordinária deliberou:

- (i) A alteração do regulamento do Fundo para inclusão da possibilidade de não concessão de solicitação de reembolso de cotas a cotistas dissidentes, que se abstiverem ou não comparecerem à assembleia, conforme previsto no inciso II, §1º, do art. 119 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175 (“Reembolso”) em caso de incorporação, cisão, fusão ou transformação envolvendo o Fundo e/ou da classe única de cotas, mediante inclusão de um novo parágrafo 5º ao artigo 22 do anexo descritivo do regulamento do Fundo;
- (ii) A previsão no regulamento quanto à possibilidade de realização, pelo Fundo, da recompra das cotas de sua emissão, mediante inclusão de um novo parágrafo 9º ao artigo 6º do anexo descritivo do regulamento do Fundo;
- (iii) A inclusão expressa no regulamento, da possibilidade de prestação de aval, fiança, ou outra forma de coobrigação ou constituição de garantias, inclusive ônus reais sobre imóveis, em relação aos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como a aprovação da realização de tais negócios jurídicos, mediante a inclusão de novo parágrafo único ao art. 8º do anexo descritivo do regulamento do Fundo;
- (iv) A alteração do art. 10 do anexo descrito do regulamento do Fundo, com a inclusão da previsão de emissão de novas cotas por deliberação do Gestor.

27 Informações adicionais

Conforme fato relevante divulgado em 22 de agosto de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral a assinatura de aditamento ao compromisso de compra referente à aquisição de 50% de galpões logísticos em Cariacica (ES), ajustando condições comerciais e elevando o preço total da transação de R\$ 161.000 para R\$ 206.730, considerando a aquisição da expansão já em execução pelo vendedor, cujo pagamento será integral na lavratura da escritura, com possibilidade de compensação de créditos para integralização de novas cotas. O empreendimento inclui dois galpões performados (83.478 m²) e módulos em expansão totalizando 29.580 m², com entregas previstas para outubro de 2025. A conclusão da operação permanece sujeita ao cumprimento de condições precedentes usuais.

Conforme fato relevante divulgado em 5 de setembro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral ter submetido ao CADE a análise da potencial aquisição do controle de SPEs proprietárias de quatro ativos logísticos — o Imóvel PQNM (34.337 m²), o Imóvel GRU (105.437 m²), o Pátio GRU em construção (6.500 m²) e o Imóvel Embu (39.475 m²) — conforme memorando de entendimentos firmado com as vendedoras. A transação permanece em fase de diligências e seu fechamento está condicionado ao cumprimento de condições precedentes usuais, cujos avanços serão comunicados oportunamente.

Conforme fato relevante divulgado em 22 de setembro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral a aprovação da 10^a emissão de cotas, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços, com valor de emissão fixado em R\$ 162,22 por cota. A oferta terá montante inicial de aproximadamente R\$ 2.000.000, podendo ser acrescida em até 25% por meio de lote adicional, e admite distribuição parcial desde que atingido o valor mínimo de R\$ 30.000. As novas cotas não terão custo unitário de distribuição, e os recursos captados serão destinados à aquisição de ativos alinhados à política de investimentos, ao cumprimento de obrigações do Fundo e à formação de reserva de caixa, mantendo-se todas as demais condições conforme consolidadas no anexo I do fato relevante.

Conforme fato relevante divulgado em 23 de setembro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral a assinatura de aditivo ao contrato de venda do terreno localizado em São José dos Campos (SP), ajustando o preço originalmente pactuado de R\$ 12.500 para R\$ 10.850 após levantamento topográfico que confirmou área menor que a estimada, mantendo-se o valor por metro quadrado previamente acordado. O novo preço será recebido por meio de parcelas mensais de R\$ 50 até novembro de 2028, com pagamento do saldo remanescente em até 60 dias após essa data, corrigido pelo IPCA. A conclusão da transação permanece sujeita ao cumprimento de condição precedente estabelecida no aditivo.

Conforme fato relevante divulgado em 29 de setembro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que essa data foi definida como a data-base para o exercício do direito de preferência relativo à 10^a emissão de cotas, registrada na CVM em 24 de setembro de 2025, permitindo aos cotistas subscreverem novas cotas na proporção de 0,36489558661 por cota detida, com arredondamento para baixo e possibilidade de manifestação simultânea de interesse na subscrição de sobras e de montante adicional. Informações detalhadas sobre prazos, procedimentos e documentos da oferta estão disponíveis no prospecto e nos canais oficiais indicados pelo administrador e pelo gestor.

Conforme fato relevante divulgado em 4 de novembro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que concluiu a aquisição de 50% dos galpões logísticos localizados em Cariacica (ES), totalizando 113.058 m² de ABL, incluindo dois galpões performados e dois módulos em expansão, conforme escritura pública firmada na data. O preço final da transação foi ajustado para R\$ 207.800, quitados via compensação de créditos decorrentes da subscrição de 1.281.021 cotas da 10ª emissão pelo vendedor. A operação prevê mecanismos de renda mínima garantida, assegurando receitas mensais de aproximadamente R\$ 1.500 ao Fundo, equivalentes a cerca de R\$ 26,70/m² ou R\$ 0,04 por cota, até que os contratos locatícios e a ocupação dos módulos em construção atinjam os níveis previstos.

Conforme fato relevante divulgado em 5 de novembro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral a conclusão da aquisição de frações ideais dos empreendimentos HGLG Itupeva G300 e HGLG Simões Filho G100, correspondentes a 7.914 m² e 10.200 m², respectivamente, pelos valores de R\$ 24.950 e R\$ 38.190, ambas quitadas mediante compensação de créditos vinculados à subscrição de cotas da 10ª emissão. Com a operação, o Fundo passou a deter 100% do empreendimento Itupeva G300 e adquiriu a participação referente à primeira fase do projeto BTS Meli em Simões Filho, mantendo a possibilidade de aquisição adicional caso a segunda fase seja entregue no prazo pactuado. As frações adquiridas farão jus a receitas potenciais estimadas de aproximadamente R\$ 25/m² (G300) e R\$ 37/m² (G100).

Conforme fato relevante divulgado em 7 de novembro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que concluiu a aquisição de 17% do imóvel CONE G06, localizado no complexo logístico Cone Multimodal em Cabo de Santo Agostinho (PE), pelo preço de R\$ 11.000, quitado mediante compensação de créditos vinculados à subscrição de cotas da 10ª emissão. Com a operação, o Fundo elevou sua participação no ativo de 73% para 90%. Por haver um módulo atualmente vago, a transação prevê renda mínima garantida até sua locação, resultando em incremento potencial de receita mensal estimado em R\$ 92, equivalente a R\$ 25,03/m² ou aproximadamente R\$ 0,002 por cota.

Conforme fato relevante divulgado em 26 de novembro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que concluiu, por meio de escrituras públicas e contrato de compra e venda de quotas, a aquisição direta ou indireta de cinco galpões logísticos — Osasco (SP), Porto Canoa Log (ES), Fernão Dias Business Park (MG), CD Privalia (MG) e Betim Business Park (MG) — totalizando 235.459 m² de ABL, pelo valor de R\$ 850.720, equivalente a R\$ 3.613/m². O pagamento envolve R\$ 650.720 na data da transação (incluindo R\$ 603.350 via compensação de créditos referentes à subscrição de 3.719.309 cotas da 10ª emissão e R\$ 47.370 em obrigações de CRI), além de parcelas de R\$ 120.000 e R\$ 80.000 a serem pagas até dezembro/2026 e dezembro/2027, respectivamente, corrigidas a 8% a.a. A operação inclui mecanismos de renda mínima garantida, proporcionando incremento imediato estimado de R\$ 6.490 mensais em receita imobiliária.

Conforme fato relevante divulgado em 27 de novembro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral a assinatura de contratos por meio dos quais concluiu a aquisição, direta ou indireta, de participação em três empreendimentos logísticos — Parque Logístico Guarulhos, Galpão Embu e Galpão PQNM — totalizando 185.709 m² de ABL, ao preço de R\$ 807.850 (R\$ 4.501/m²). O pagamento envolve R\$ 440.250 milhões iniciais, majoritariamente por compensação de créditos decorrentes da subscrição de 2.495.950 cotas da 10^a emissão, além da assunção de dívidas das SPEs (R\$ 173.000), parcelas intermediária e final a pagar em até 12 e 24 meses corrigidas pelo IPCA, e retenção de R\$ 12.200 vinculada ao período de renda mínima garantida. A operação prevê mecanismos de renda mínima por 24 meses, assegurando ao Fundo receita mensal garantida de R\$ 5.580, e inclui compromisso adicional de aquisição futura de SPE relativa a pátio logístico em fase final de construção.

Conforme fato relevante divulgado em 30 de dezembro de 2025, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que foram aprovadas, sem ressalvas, todas as matérias submetidas à Assembleia Geral Extraordinária realizada por consulta formal aos cotistas, incluindo a incorporação dos fundos LVBI11, FII Guarulhos e FII Aracaju, bem como a aquisição dos imóveis do PATL11, operações que visam ampliar e diversificar o portfólio do Fundo. As incorporações permanecem condicionadas à manifestação favorável da CVM quanto à dispensa de reembolso a cotistas dissidentes, enquanto a aquisição do PATL11 já teve suas principais condições superadas. Também foi aprovada a modernização do regulamento do Fundo, alinhando-o às diretrizes da Resolução CVM 175.

28 Eventos Subsequentes

Conforme fato relevante divulgado em 10 de fevereiro de 2026, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que esta data foi definida como a data-base para o exercício do direito de preferência relacionado à 11^a emissão de cotas, registrada na CVM em 5 de fevereiro de 2026, permitindo aos cotistas subscreverem novas cotas na proporção de 0,0990972339724 por cota detida, com arredondamento para baixo e sem possibilidade de subscrição fracionária. Informações detalhadas sobre prazos, procedimentos e documentos da oferta foram disponibilizadas nos canais oficiais do administrador, gestor, coordenador líder, CVM e B3.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4