Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia)
CNPJ: 51.802.350/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

KPDS 1897536

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Balanços patrimoniais 7

Demonstrações do resultado 8

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 9

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto 10

Notas explicativas às demonstrações financeiras 11

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjunto Térreo ao 801 – parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora da

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia - Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe 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 auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas

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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Existência e valorização de ativos financeiros	
Veja a Nota 5.2 das demonstrações financeiras	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 83,50% de seu patrimônio líquido representado por Certificados de Recebíveis Imobiliários mensurados ao valor justo, que não são ativamente negociados e para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação e custódia (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência, em base amostral, por meio de conciliação das posições mantidas pelo Classe com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos, em base amostral, a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários com base em indexadores disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independente; • Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe auditado no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados para a mensuração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, datado de 27 de fevereiro de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 é responsável, pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar a Classe 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

– Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 da Classe.

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

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

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

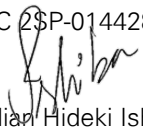
KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



William Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia)
CNPJ: 51.802.350/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	285	0,08%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	29.763	8,67%	25.383	7,53%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	**5.2(a)**	286.611	83,50%	302.408	89,70%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	**5.2(b)**	24.648	7,18%	-	0,00%
Adiantamento para aquisição de imóveis	**6**	8.933	0,00%	13.604	0,00%
Outros valores a receber		-	0,00%	207	0,00%
Total do ativo		**349.955**	**101,96%**	**341.887**	**101,41%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**8**	6.227	1,81%	4.261	1,26%
Provisões e contas a pagar		398	0,12%	359	0,11%
Obrigações por aquisição de imóveis		100	0,03%	130	0,04%
Total do passivo		**6.725**	**1,96%**	**4.750**	**1,41%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**9.1**	351.083	102,29%	351.083	104,14%
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	(3.921)	-1,14%	(3.921)	-1,16%
Lucros/(prejuízos) acumulados		(3.932)	-1,15%	(10.025)	-2,97%
Total do patrimônio líquido		**343.230**	**100,00%**	**337.137**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**349.955**	**101,96%**	**341.887**	**101,41%**

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia)
CNPJ: 51.802.350/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receitas de renda mínima garantida		1.817	1.820
Receitas de vendas	**6**	7.340	1.862
Custo de venda	**6**	(7.340)	(1.862)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	46.240	43.467
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	2.011	1.774
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	5.831	(14.091)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	**5.2 (b)**	1.435	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	**5.2 (b)**	(4)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**57.330**	**32.970**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		5.997	5.608
Receitas de títulos públicos		40	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.298)	(1.299)
		4.739	**4.309**
Despesas operacionais			
Taxa de administração	**7 e 11**	(4.159)	(3.521)
Outras despesas operacionais	**11**	(10)	(240)
		(4.169)	**(3.761)**
Lucro líquido do exercício		**57.900**	**33.518**
Quantidade de cotas integralizadas	**9.1**	**3.492.678**	**3.492.678**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**16,58**	**9,60**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**98,27**	**96,53**

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia)
CNPJ: 51.802.350/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**198.003**	**(1.286)**	**1.283**	**198.000**
Cotas de investimentos integralizadas	**9.2**	153.080	-	-	153.080
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	-	(2.635)	-	(2.635)
Lucro líquido do exercício		-	-	33.518	33.518
Rendimentos declarados	**8**	-	-	(44.826)	(44.826)
Em 31 de dezembro de 2024		**351.083**	**(3.921)**	**(10.025)**	**337.137**
Lucro líquido do exercício		-	-	57.900	57.900
Rendimentos declarados	**8**	-	-	(51.807)	(51.807)
Em 31 de dezembro de 2025		**351.083**	**(3.921)**	**(3.932)**	**343.230**

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia)
CNPJ: 51.802.350/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		5.997	5.608
Rendimento de operações compromissadas		40	-
Recebimento de renda mínima garantida	**6**	1.817	1.820
Pagamento de taxa de administração		(4.154)	(3.373)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		27	(235)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.298)	(1.299)
Caixa líquido das atividades operacionais		**2.429**	**2.521**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Adiantamento para aquisição de imóveis		205	(205)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2(a)**	(134.007)	(289.706)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2(a)**	131.193	123.631
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2(a)**	24.197	22.273
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2(a)**	48.496	41.308
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	**5.2(b)**	1.435	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2(b)**	(28.510)	-
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2(b)**	3.858	-
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)	**6**	(2.700)	(15.336)
Recebimento de venda de imóveis	**6**	7.340	1.862
Caixa líquido das atividades de investimento		**51.507**	**(116.173)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**9.1**	-	153.080
Pagamento de gastos com colocação de cotas	**9.4**	-	(2.635)
Rendimentos distribuídos	**8**	(49.841)	(43.159)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(49.841)**	**107.286**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**4.095**	**(6.366)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**25.668**	**32.034**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		**29.763**	**25.668**

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

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia)
CNPJ: 51.802.350/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia - Responsabilidade Limitida ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia - Responsabilidade Limitida ("Classe" ou "Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 11 de agosto de 2023, com prazo de duração indeterminado, e início de suas atividades em 5 de outubro de 2023.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação, preponderantemente, nos seguintes ativos (em conjunto, "Ativos Alvo"): (i) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ("CRI");
e (ii) em (a) letras hipotecárias ("LH"); (b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (c) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); (d) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação aplicável; (f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à regulamentação específica da CVM; (g) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (h) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (i) imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos Imobiliários"), localizados em todo o território nacional; (j) ações ou quotas de sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e (k) demais ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos aos FII pela legislação ou regulamentação aplicável.

No mínimo 60% por cento do patrimônio líquido do Fundo deverá estar investido em CRI.

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

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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.

3.3 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de investimento são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.4 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Estoques

Os estoques de imóveis acabados estão demonstradas pelos seus respectivos valores de aquisição adicionados dos custos incrementais inerentes ao processo de aquisição, ajustados ao valor de realização, através da constituição de provisão para impairment, quando estes forem inferiores aos valores de aquisição. A administração monitora a oscilação dos preços de venda estimados para mensuração e registro de provisões para impairment.

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.8 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

a. taxas de juros;

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

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda 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.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.8 Risco tributário

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

4.1.9 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
• Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
• Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
• Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
• Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
• Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.2.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.2.8 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
1 - Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	-	25.383
2 - Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	29.763	-
	29.763	**25.383**

1 - Estão compostos por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

2 - Estão compostos por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é um fundo de renda fixa conservador que busca acompanhar a taxa Selic/CDI, investindo primordialmente em títulos públicos federais (Tesouro Selic) e operações compromissadas. Destaca-se pela alta liquidez (resgate D+0), baixo risco, taxa de administração competitiva e é adequado para reserva de emergência.

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	286.611	302.408
	286.611	**302.408**

(a) - Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

								31/12/2025		
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G1225382	1	N/A	5 / 2	20/07/2022	22/12/2026	IPCA+12,50000%	18.306	7.260	7.076
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G1046910	2	N/A	5 / 1	20/07/2022	22/12/2026	IPCA+12,50000%	10.738	4.439	4.326
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1276227	2	N/A	230 / 2	01/12/2023	15/12/2039	IPCA+19,05000%	9.891	11.013	9.715
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510335	2	N/A	179 / 2	21/12/2023	24/12/2038	IPCA+13,00000%	17.930	17.738	16.082
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2156604	1	N/A	4 / 501	29/09/2023	05/03/2027	100,00% DI+4,00000	32.733	32.522	32.476
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3311806	1	N/A	92 / 1	12/04/2024	25/08/2027	IPCA+12,50000%	34.022	33.822	32.843

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314465	1	N/A	93 / 2	22/04/2024	26/10/2027	IPCA+12,40000%	16.273	16.167	16.106
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314338	1	N/A	93 / 1	22/04/2024	26/10/2027	IPCA+12,60000%	16.273	16.167	16.107
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2204324	1	N/A	65 / 5	22/11/2023	25/05/2027	IPCA+13,00000%	5.000	4.985	4.866
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H0000801	2	N/A	82 / 2	24/06/2024	27/02/2034	IPCA+9,85000%	15.207	14.059	13.442
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2204018	1	N/A	65 / 4	22/11/2023	25/05/2027	IPCA+13,00000%	5.000	-	4.805
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2203980	1	N/A	65 / 3	22/11/2023	25/05/2027	IPCA+13,00000%	5.000	-	4.983
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA(	24G1896218	1	N/A	62 / 1	22/07/2024	31/07/2034	IPCA+10,00000%	13.429	-	11.843
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1252587	1	N/A	322 / 1	06/09/2024	27/08/2027	100,00% DI+4,5000(	17.000	12.399	12.399
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1488063	1	N/A	340 / 1	04/11/2024	31/10/2029	100,00% DI+4,9500(	26.094	26.094	26.094
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24G2317369	1	N/A	5 / 3	24/07/2024	22/08/2027	IPCA+12,50000%	6.000	6.043	5.889
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA(	25I1918624	1	N/A	85 / 2	09/09/2025	21/11/2039	IGP-M+12,00000%	8.628.558	-	8.160
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2219162	1	N/A	4 / 507	26/08/2024	29/03/2027	100,00% DI+6,0000(	13.258	-	13.244
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2417179	1	N/A	335 / 1	10/10/2024	29/10/2030	100,00% DI+1,5000(	3.582	663	3.493
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0046476	2	N/A	139 / 1	15/06/2023	15/06/2037	IPCA+11,00000%	20.012	20.883	20.870
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACA(	24K1726028	1	N/A	85 / 1	13/11/2024	21/11/2039	IPCA+10,00000%	10.313.071	7.781	7.156
BARI SECURITIZADORA S.A.	22L1607693	1	N/A	15 / 1	26/12/2022	16/01/2030	100,00% DI+2,8000(	2.009	1.583	1.575
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2204376	1	N/A	65 / 6	22/11/2023	25/05/2027	IPCA+13,00000%	5.000	-	3.987
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510336	1	N/A	179 / 1	21/12/2023	24/12/2038	IPCA+11,50000%	10.000	10.434	9.074
									244.052	**286.611**

31/12/2024

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3311806	1	N/A	Única	12/04/2024	25/08/2027	IPCA + 12.5%	34.022	33.875	32.626
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2156604	1	N/A	Única	29/09/2023	05/06/2025	CDIE + 4%	30.708	30.800	30.781
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1252587	1	N/A	Única	06/09/2024	27/08/2027	CDIE + 4.5%	17.000	17.011	17.011
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510335	2	N/A	Subordinada	21/12/2023	24/12/2038	IPCA + 13%	17.930	18.087	16.323
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1397969	2	N/A	Única	22/11/2022	17/11/2036	IPCA + 11%	14.990	15.919	14.610
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H0000801	2	N/A	Única	24/06/2024	27/02/2034	IPCA + 9.8%	15.207	15.219	14.462
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2202885	1	N/A	Única	22/11/2023	25/05/2027	IPCA + 13%	15.000	14.939	14.335
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2203899	1	N/A	Única	22/11/2023	25/05/2027	IPCA + 13%	15.000	14.939	14.335
CIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23K2111678	1	N/A	Única	05/12/2023	30/05/2028	IPCA + 13.25%	15.217	15.258	14.299
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2219162	1	N/A	Única	26/08/2024	28/11/2025	CDIE + 4.25%	13.258	13.072	13.043
CIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24G1896218	1	N/A	Única	22/07/2024	31/07/2034	IPCA + 10%	13.429	13.649	12.871
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314338	1	N/A	Única	22/04/2024	26/10/2027	IPCA + 12.6%	11.473	11.416	10.947
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314465	1	N/A	Única	22/04/2024	26/10/2027	IPCA + 12.4%	11.473	11.416	10.946
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1276227	2	N/A	Subordinada	01/12/2023	15/12/2039	IPCA + 19.05%	9.891	10.678	9.430
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G1046910	2	N/A	Única	20/07/2022	22/12/2026	IPCA + 12.5%	10.738	9.676	9.399
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510336	1	N/A	Única	21/12/2023	24/12/2038	IPCA + 11.5%	10.000	10.110	9.208
CIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23K2110319	1	N/A	Única	05/12/2023	30/05/2028	IPCA + 13.25%	9.242	9.267	8.684
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1914605	1	N/A	Única	21/07/2023	22/07/2027	IPCA + 13.0042%	9.000	7.854	7.571
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G1225382	1	N/A	Única	20/07/2022	22/12/2026	IPCA + 12.5%	18.306	7.230	7.023
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847833	1	N/A	Única	25/04/2022	27/04/2026	CDIE + 4%	6.500	6.512	6.492
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24G2317369	1	N/A	Única	24/07/2024	24/07/2027	IPCA + 12.5%	6.000	6.019	5.821
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2204324	1	N/A	Única	22/11/2023	25/05/2027	IPCA + 13%	5.000	4.971	4.880
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329277	1	N/A	Única	09/12/2021	09/11/2026	CDIE + 4.25%	8.600	4.783	4.837
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1333201	1	N/A	Única	17/08/2022	20/08/2026	IPCA + 15.39%	9.364	5.010	4.822
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2417179	1	N/A	Única	10/10/2024	29/10/2030	CDIE + 1.5%	3.582	3.584	3.486
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1914738	1	N/A	Única	21/07/2023	22/07/2027	IPCA + 13.0042%	2.000	1.782	1.718
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555753	1	N/A	Única	23/09/2022	25/09/2026	CDIE + 5%	2.785	1.647	1.645
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1914682	1	N/A	Única	21/07/2023	22/07/2027	IPCA + 13.0042%	940	833	803
									315.556	**302.408**

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Cia. Província de Securitização (http://www.provinciasecuritizadora.com.br/), Vert Capital Securitizadora (www.vert-capital.com), Virgo Companhia de Securitização (https://virgo.inc/), Travessia Securitizadora S.A. (https://www.grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/), Bari Securitizadora (https://barisec.com.br/), Opea Securitizadora S.A. (https://www.opeacapital.com/) e Canal Cia. de Securitização (https://www.canalsecuritizadora.com.br/).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2025
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G1225382	SPE do projeto Mobby	(a), (b), (c), (d), (f)	7.076
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G1046910	SPE do projeto Campeche	(a), (b), (c), (d), (f)	4.326
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1276227	SPE NEWSUN GERACAO DE ENERGIA GOLF BARRA LTDA.	(h), (b), (c), (d), (f)	9.715
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510335	Elleven Energy & Environment S.A.	(h), (b), (c), (d), (f)	16.082
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2156604	SPE do Projeto (Incorporadora Gafisa)	(a), (b), (c), (d), (f)	32.476
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3311806	SPE do projeto Icaraí Parque Clube (Incorporadora: Visconde)	(a), (b), (c), (d), (f)	32.843
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314465	SPE Terraz Condomínio Clube	(a), (b), (c), (d), (f)	16.106
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314338	SPE Terraz Condomínio Clube	(a), (b), (c), (d), (f)	16.107
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2204324	SPE do projeto Villa di Trento (Incorporadora: Visconde)	(a), (b), (c), (d), (f)	4.866
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H0000801	HIK Desenvolvimento e Geração de Energia LTDA, MARS Energia Solar LTDA	(a), (b), (c), (d), (f)	13.442
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2204018	SPE do projeto Villa di Trento (Incorporadora: Visconde)	(a), (b), (c), (d), (f), (g)	4.805
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2203980	SPE do projeto Villa di Trento (Incorporadora: Visconde)	(a), (b), (c), (d), (f), (g)	4.983
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24G1896218	Planta. Inc.	(a), (b), (c), (d), (f), (g)	11.843
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1252587	SPE do projeto Cais Eco Residência (Árbore e Due)	(a), (b), (c), (d), (f), (g)	12.399
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1488063	BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.	(a), (b), (c), (d), (f), (g)	26.094
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24G2317369	SPE do projeto Mobby	(a), (b), (c), (d), (f), (g)	5.889
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	25I1918624	SPE do projeto Swiss Park	(a), (b), (c), (d), (f), (g)	8.160
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2219162	SPE do Projeto (Incorporadora Gafisa)	(a), (b), (c), (d), (f), (g)	13.244
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2417179	HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR Realty")	(a), (b), (c), (d), (f), (g)	3.493
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0046476	CONSÓRCIO AXS ENERGIA UNIDADE 04	(h), (b), (c), (d), (f), (g)	20.870
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24K1726028	SPE do projeto Swiss Park	(a), (b), (c), (d), (f), (g)	7.156
BARI SECURITIZADORA S.A.	22L1607693	MTM CONSTRUÇÕES LTDA.	(a), (b), (c), (d), (f), (g)	1.575
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2204376	SPE do projeto Villa di Trento (Incorporadora: Visconde)	(a), (b), (c), (d), (f), (g)	3.987
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510336	Elleven Energy & Environment S.A.	(h), (b), (c), (d), (f), (g)	9.074
				286.611

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2024
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3311806	SPE do projeto Icaraí Parque Clube (Incorporadora: Visconde)	(a), (b), (c), (d), (f)	32.626
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2156604	SPE do Projeto (Incorporadora Gafisa)	(a), (b), (c), (d), (f)	30.781
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1252587	SPE do projeto Cais Eco Residência (Árbore e Due)	(a), (b), (c), (d), (f)	17.011
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510335	Elleven Energy & Environment S.A.	(h), (b), (c), (d), (f)	16.323
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1397969	AXS Energia	(h), (b), (c), (d), (f)	14.610
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H0000801	HIK Desenvolvimento e Geração de Energia LTDA, MARS Energia Solar LTDA	(a), (b), (c), (d), (f)	14.462
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2202885	SPE do projeto Villa di Trento (Incorporadora: Visconde)	(a), (b), (c), (d), (f)	14.335
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2203899	SPE do projeto Villa di Trento (Incorporadora: Visconde)	(a), (b), (c), (d), (f)	14.335
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23K2111678	SPE do projeto João Moura (incorporadora GIP)	(a), (b), (c), (d), (f)	14.299
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2219162	SPE do Projeto (Incorporadora Gafisa)	(a), (b), (c), (d), (f)	13.043
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24G1896218	Planta. Inc.	(a), (b), (c), (d), (f)	12.871
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314338	SPE Terraz Condomínio Clube	(a), (b), (c), (d), (f)	10.947
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314465	SPE Terraz Condomínio Clube	(a), (b), (c), (d), (f)	10.946
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1276227	SPE NEWSUN GERACAO DE ENERGIA GOLF BARRA LTDA.	(h), (b), (c), (d), (f)	9.430
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G1046910	SPE do projeto Campeche	(a), (b), (c), (d), (f)	9.399
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510336	Elleven Energy & Environment S.A.	(h), (b), (c), (d), (f)	9.208
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23K2110319	SPE do projeto Fradique Coutinho (incorporadora GIP)	(a), (b), (c), (d), (f)	8.684

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1914605	LG Construtora	(a), (b), (c), (d), (f)	7.571
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22G1225382	SPE do projeto Mobby	(a), (b), (c), (d), (f)	7.023
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0847833	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(d), (f)	6.492
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24G2317369	SPE do projeto Mobby	(a), (b), (c), (d), (f)	5.821
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2204324	SPE do projeto Villa di Trento (Incorporadora: Visconde)	(a), (b), (c), (d), (f)	4.880
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329277	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(a), (b), (c), (d), (f)	4.837
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1333201	SPE dos empreendimentos Mussumes e Vive Light (Santa Angela) / Incorpora	(a), (b), (c), (d), (f)	4.822
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2417179	HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR Realty")	(a), (b), (c), (d), (f)	3.486
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1914738	LG Construtora	(a), (b), (c), (d), (f)	1.718
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555753	Vitacon S.A.	(a), (b), (c), (d), (f)	1.645
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G1914682	LG Construtora	(a), (b), (c), (d), (f)	803
				302.408

Legendas

Lastro	**Regime de Garantias**	
(1) - Lastro em financiamento imobiliário.	(a) - Alienação fiduciária do imóvel	(e) - Fundo de overcollateral
(2) - Escritura de Superfície	(b) - Fundo de reserva	(f) - Alienação fiduciária de ações
	(c) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(g) - Fundo de liquidez
	(d) - Aval	(h) - Direito Real de Superfície

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**168.764**
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	289.706
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(123.631)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(14.091)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	43.467
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.774
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(22.273)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(41.308)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**302.408**
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	134.007
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(131.193)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.831
Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	46.240
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.011
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(24.197)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(48.496)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**286.611**

(b) Cotas de fundo de investimento imobiliário - FIIs

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

Composição da carteira

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

31/12/2025

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor da Cota	Total
SÃO BENEDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Hibrido	4%	29.723	36,45	1.083
RIO DAS PEDRAS I FII	Não	Desenvolvimento	24%	8.000	742,58	5.941
VERTENTE DESENVOLVIMENTO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	Sim	Hibrido	99%	17.336	1.016,62	17.624
						24.648

Seguem as informações sobre o principa fundo investido:

VERTENTE DESENVOLVIMENTO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

O Vertente Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e responsabilidade limitada dos cotistas ao valor das cotas subscritas, nos termos da regulamentação aplicável. O Fundo possui classe única de cotas e tem por objetivo a realização de investimentos em empreendimentos e ativos imobiliários, notadamente projetos de desenvolvimento imobiliário e ativos financeiros a eles relacionados, conforme definido em seu regulamento. O Fundo é administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e gerido pela Vertente Capital Gestora de Recursos Ltda. O público-alvo, bem como os critérios de elegibilidade dos investidores e demais regras operacionais, encontram-se estabelecidos no regulamento do Fundo.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2024	**-**
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	28.510
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(3.858)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(4)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**24.648**

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 31 de dezembro de 2024	**-**
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	1.435
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(1.435)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**-**

6. Adiantamento para aquisição de imóveis

6.1 Descrição do empreendimento	Valor em 31/12/2024	Valor em 31/12/2023
Corresponde ao Imóvel Elisa - unidade autônoma do Condomínio Elisa 159, Rua Dona Elisa Pereira de Barros, nº 159, 199 e 199A, no 20º Subdistrito Jardim América, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O Imóvel contém área privativa de 647,639m², área de uso comum de 81,165m², área total de 728,804m², área de terreno de uso exclusivo de 252,320m², área do terreno ocupada pela edificação de 136,640m², área de terreno de uso comum de 51,963m², área de terreno total de 304,283m² e a fração ideal de 16,6445% do Condomínio Elisa 159. É objeto da matrícula nº 112.789 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	-	7.420
Corresponde ao Imóvel Campo Verde - unidade autônoma nº 01 localizada na Rua Campo Verde e Alameda Gabriel Monteiro da Silva, no 20º Subdistrito Jardim América, na cidade de São Paulo/SP. A Unidade Autônoma conterá área privativa coberta de 141,180m², área privativa descoberta (jardins sobre terra e floreira) de 42,953m², área privativa total de 184,133m², área de uso comum de 101,657m², incluído o direito ao uso de 02 vagas indeterminadas na garagem localizada no subsolo e 01 vaga indeterminada no bicicletário, localizado no pavimento térreo, área total de 285,790m², cabendo-lhe a fração ideal de 12,1722% no terreno. É objeto da matrícula nº 103.936 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	6.183	6.184
Corresponde ao Imóvel Reboucinhas - unidade autônoma nº 06 localizada na Avenida Rebouças, nº 3600, no 45º subdistrito, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo. A Unidade Autônoma localizada no 2º pavimento, com acesso ao terraço descoberto na laje de cobertura, terá a área privativa coberta (privativa principal e terraços cobertos) de 116,930m², área privativa descoberta (terraço descoberto, escada descoberta e floreira) de 73,432m², área privativa total de 190,362m², área de uso comum de 127,340m², incluindo direito ao uso de 03 vagas indeterminadas na garagem localizada no subsolo e 01 vaga indeterminada no bicicletário, localizado no pavimento térreo, área total de 317,702m², cabendo-lhe a fração ideal de 12,5412% no terreno. É objeto da matrícula nº 23.546 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	2.750	-
	8.933	**13.604**

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

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**-**
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros) (a)	15.336
Recebimento de venda de imóveis (b)	(1.862)
Receitas de venda (b)	1.862
Custo de venda (b)	(1.862)
Obrigações por aquisição de imóveis	130
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**13.604**
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros) (c)	2.700
Recebimento de venda de imóveis (a.1.)	(7.340)
Receitas de venda (a.1.)	7.340
Custo de venda (a.1.)	(7.340)
Obrigações por aquisição de imóveis	(31)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**8.933**

(a) O Fundo assinou o Instrumento Particular de Compormisso de Venda e Compra de imóveis e outras avenças adquirindo os seguintes imóveis nas datas e valores mencionados abaixo:
- Imóvel Campo Verde: valor de aquisição de R$ 6.183, sendo o Instrumento firmado em 12 de junho de 2024
- Imóvel Elisa: valor de aquisição de R$ 7.420, sendo o Instrumento firmado em 01 de julho de 2024
- Imóvel Reboucinhas (Apartamento nº 5): valor de aquisição de R$ 1.912, sendo o Instrumento firmado em 27 de junho de 2024

Adicionalmente, o Fundo firmou nas mesmas datas acima, junto aos compradores o Instrumento Particular de Opção de Compra e Venda de Imóvel, Pagamento de Renda Mínima Garantida e Outras Avenças para as três aquisições acima mencionadas que estabelece que:
(i) o Fundo outorga aos vendedores uma opção de compra, que poderá ser exercida desde que os vendedores estejam adimplente com as obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas no âmbito do Compromisso de Venda e Compra e do referido Instrumento. A Opção de Compra é concedida pelo prazo de 12 meses contados da celebração do Instrumento. O preço da Opção de Compra é equivalente ao Preço de Aquisição dos investimentos.
(ii) Os vendedores garantiram do Fundo uma Receita Mínima Garantida Mensal equivalente aos valores abaixo pelo período de até 12 meses:
- Imóvel Campo Verde: R$ 174 por dois meses e R$ 84 a partir do terceiro mês da vigência do Instrumento
- Imóvel Elisa: R$ 211 por dois meses e R$ 102 a partir do terceiro mês da vigência do Instrumento
- Imóvel Reboucinhas: R$ 54 por dois meses e R$ 26 a partir do terceiro mês da vigência do Instrumento

(a.1.) O Fundo celebrou em 20 de março de 2025 o Instrumento Particular de Distrato de "Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças" relacionado ao imóvel Elisa, que declara o exercício da opção de compra pelo preço acordado.

(b) Em 03 de setembro de 2024 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças e adquiriu o imóvel Reboucinhas, pelo montante de R$ 1.862 ("Preço de Aquisição"). Conforme previsão em contrato, o vendedor detinha o direto de Opção de Compra pelo prazo de 12 meses, sendo definido como valor da opção o preço de aquisição. Em 16 de dezembro de 2024, o vendedor exerceu o direito de opção de compra pelo preço acordado.

(c) O Fundo firmou em 04 de julho de 2025 o Instrumento Particular de Compormisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças adquirindo Imóvel Reboucinhas (Apartamento nº 4), pelo valor de aquisição de R$ 2.700 pagos nesta data e R$ 50 a ser pago em até 13 meses. Adicionalmente, o Fundo firmou nas mesmas datas acima, junto aos compradores o Instrumento Particular de Opção de Compra e Venda de Imóvel, Pagamento de Renda Mínima Garantida e Outras Avenças para as três aquisições acima mencionadas que estabelece que: (i) o Fundo outorga ao vendedor uma opção de compra, que poderá ser exercida desde que os vendedores estejam adimplente com as obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas no âmbito do Compromisso de Venda e Compra e do referido Instrumento. A Opção de Compra é concedida pelo prazo de 12 meses contados da celebração do Instrumento. O preço da Opção de Compra é equivalente ao Preço de Aquisição dos investimentos. (ii) O vendedor garante ao Fundo uma Receita Mínima Garantida Mensal equivalente a R$ 78 por um mês e R$ 51 a partir do segundo mês da vigência do Instrumento, totalizando um período de até 12 meses.

7. Encargos e taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	4.159	3.521
	4.159	**3.521**

A Administradora faz jus a uma remuneração variável, equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), exceto nos primeiros 12 (doze) meses do Fundo, quando será devida uma taxa de 1,125% (um inteiro e cento vinte e cinco milésimos por cento), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que engloba os serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e custódia, que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R$ 20 (vinte mil reais), exceto nos primeiros 12 meses do Fundo, quando o valor mínimo mensal será de R$15 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice de Preços do Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado	Taxa
Até R$ 200.000	1,200%
R$ 200.000 até R$ 400.000	1,150%
R$ 400.000 até R$ 800.000	1,125%
Acima de R$ 800.000	1,100%
Obs: 1º ano do Fundo	1,125%

Ainda, será devido pelo Fundo a terceiro, pelos serviços de escrituração das cotas do Fundo, o valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado um mínimo de R$7 (sete mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Escrituração").

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, à razão de 1/12 avos.

Pelos serviços prestados ao Fundo, a Gestora faz jus a uma taxa de gestão correspondente a 1,00% ao ano, que integra a Taxa de Administração, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Gestão"), a qual será paga diretamente pelo Fundo à Gestora, nos termos do § 2º do artigo 47 da Instrução CVM 472.

A Taxa de Administração engloba a Taxa de Gestão e a Taxa de Escrituração devida pelo Fundo.

Além da remuneração que lhe é devida acima, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), calculada e provisionada mensalmente com apuração no encerramento dos meses de junho e de dezembro de cada ano e paga mensalmente na proporção de 1/6 (um sexto) nos meses de semestre subsequente, até o último Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance será paga e apurada somente a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive). O primeiro pagamento da Taxa de Performance será devido apenas se o valor calculado da taxa de Performance for positivo considerando a apuração desde a data da primeira integralização (inclusive) e todos os resultados do período precedente. A Taxa de Performance corresponderá a 10% do resultado do Fundo que superar 100% da remuneração auferida pelas Cédulas de Depósito Interbancário – CDI, correspondente às taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (https://www.calculadorarendafixa.com.br/#/navbar/calculadora) ("Taxa DI"), adicionado de um spread de 2% ao ano no período. A Taxa de Performance será calculada conforme descrito no Regulamento do Fundo.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 11º (décimo primeiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	57.900	33.518
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(5.831)	14.091
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	2.256	(2.159)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	4	-
Despesas operacionais não pagas	32	7
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**54.361**	**45.457**
Retenção de 5% dos rendimentos	(2.554)	(631)
Rendimentos declarados	**51.807**	**44.826**
Rendimentos (a distribuir)	(6.227)	(4.261)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	4.261	2.594

Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	**49.841**	**43.159**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**12,36**	**12,36**
% do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,30%	98,61%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	2.554	631

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025		31/12/2024	
	R$	Quantidade	R$	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	351.083	3.492.678	351.083	3.492.678
Cotas de investimentos integralizadas	**351.083**	**3.492.678**	**351.083**	**3.492.678**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**100,52**		**100,52**

9.2 Emissão de novas cotas

Sem prejuízo da possibilidade da emissão de novas Cotas por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas, após a Primeira Emissão, a Administradora poderá, após ouvidas as recomendações da Gestora, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 10.000.000 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Nova Emissão”). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora por meio de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, observado o descrito no Regulamento do Fundo.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 198.003 com valor unitário de R$ 100,00 (Cem reais), totalizando 1.980.026 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 14 de setembro de 2023 e encerrada em 10 de outubro de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R$ 1.286, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 153.080 com valor unitário de R$ 101,20 (Cento e um reais e vinte centavos), totalizando 1.512.652 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 4 de março de 2024 e encerrada em 4 de abril de 2024. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R$ 2.635, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de novas cotas.

9.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de assembleia geral de cotistas. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pela amortização.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	3.921	3.921
	3.921	**3.921**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2024 - R$ 2.635) registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

9.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no*caput* do Artigo 19º acima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	57.900	33.518
Patrimônio líquido inicial	337.137	198.000
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	153.080
Gastos com colocação de cotas	-	(2.635)
	-	150.445
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**17,17%**	**9,62%**

11. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	4.159	1,34%	3.521	1,14%
Outras receitas (despesas) operacionais	10	0,00%	240	0,08%
	4.169	**1,34%**	**3.761**	**1,22%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**347.126**		**310.097**

12. Tributação

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

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

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

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

15. Partes relacionadas

Durante os exercícios, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 7, 11 e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

	31/12/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	29.763	-	29.763
Certificados de recebíveis imobiliários	-	286.611	-	286.611
Total do ativo	**8.933**	**316.374**	**-**	**325.307**

	31/12/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	302.408	-	302.408
Cotas de fundo de renda fixa	-	25.383	-	25.383
Total do ativo	**13.604**	**327.791**	**-**	**341.395**

17. Outras informações

17.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

17.3 Em 16 de junho de 2025 a Adminstradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o Anexo Normativo nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia" para "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia - Responsabilidade Limitada ". o presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a politica de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento 16 de junho de 2025.

18. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *