Rooftop II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop II) CNPJ nº: 41.199.975/0001-78

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM CNPJ nº: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263NO-040-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeira para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12ª andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Rooftop II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop II)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Rooftop II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), 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 do Rooftop II 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, estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público 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.

Ênfase

Prazo de duração do Fundo

Chamamos atenção a Nota Explicativa nº 1 "Contexto Operacional", na qual apresenta que o Fundo iniciou as suas atividades em 23 de dezembro de 2021, com prazo de duração de 18 meses, com período de investimento de 6 meses e desinvestimento de 12 meses, podendo o período de desinvestimento ser acrescido em mais 6 meses mediante prévia aprovação em assembleia geral extraordinária. Até a conclusão da nossa auditoria não ocorreu deliberação da prorrogação do prazo de duração do Fundo por convocação de Assembleia Geral. Nossa opinião não contém ressalva acerca desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Estoque – Imóveis destinados a venda

(Conforme Nota Explicativa nº 6.4 – Estoque)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía estoque com imóveis destinados a venda no montante de R$ 8.931 mil, o equivalente a 55,03% do seu Patrimônio Líquido. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração, a existência e realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis; **(iii)** validação das cláusulas contratuais dos contratos de compra e venda dos imóveis; **(iv)** validação do registro a custo dos imóveis, bem como avaliação de indicativo de redução ao seu valor recuperável líquido (impairment) através do envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos de avaliação dos imóveis **(vi)** exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do estoque de imóveis para a venda e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade 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 obtivemos 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;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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; e

- 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop II
CNPJ: 41.199.975/0001-78
(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	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	**5.1**	4.989	30,74%	1.010	5,92%
De natureza imobiliária					
Estoques					
Imóveis acabados	**6.4**	8.931	55,03%	9.181	53,86%
Contas a receber					
Aluguéis a receber		134	0,83%	72	0,42%
Valores a receber - venda de imóveis	**19.4**	1.428	8,80%	3.280	19,24%
Outros créditos		44	0,27%	-	0,00%
		15.526	**95,66%**	**13.543**	**79,45%**
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		756	4,66%	2.869	16,83%
Ajuste de avaliação ao valor justo		278	1,72%	1.023	6,00%
	6.1	**1.034**	**6,37%**	**3.892**	**22,83%**
Total do ativo		**16.560**	**102,04%**	**17.435**	**102,28%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir		-	0,00%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		76	0,47%	71	0,42%
Obrigações por aquisição de imóveis	**9**	254	1,57%	317	1,86%
		330	**2,03%**	**388**	**2,28%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	50.000	308,07%	50.000	293,31%
Amortização de cotas	**11.3**	(34.544)	-212,84%	(34.544)	-202,64%
Lucros acumulados		774	4,77%	1.591	9,33%
Total do patrimônio líquido		**16.230**	**100,00%**	**17.047**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**16.560**	**102,03%**	**17.435**	**102,28%**

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

Rooftop II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 41.199.975/0001-78
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**7**	113	1.059
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		2	1
		115	**1.059**
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	**6.2**	3.305	3.675
Custo de propriedades para investimentos vendidas	**6.2**	(2.113)	(3.025)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**6.2**	(745)	(895)
		447	**(245)**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis		-	(19)
		-	**(19)**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	**13**	(112)	(121)
Despesas de comissões	**13**	(9)	(148)
Despesas de condomínio	**13**	(231)	(231)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**13**	(6)	(93)
		(358)	**(593)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**204**	**202**
Imóveis em estoque			
Custo dos imóveis vendidos		(250)	-
Resultado líquido de imóveis em estoque		**(250)**	**-**
Outros ativos financeiros			
Receitas de operações compromissadas		426	314
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(52)	(71)
		374	**243**
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	**8 e 13**	(314)	(119)
Taxa de administração	**8 e 13**	(161)	(151)
Outras despesas operacionais	**13**	(125)	(54)
		(600)	**(324)**
Lucro líquido do exercício		**(272)**	**121**
Quantidade de cotas integralizadas		**500.000**	**500.000**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**(0,54)**	**0,24**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**32,46**	**34,09**

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

Rooftop II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 41.199.975/0001-78
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Cotas de investimentos amortizadas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**50.000**	**(32.125)**	**4.153**	**22.028**
Amortização de cotas de investimento integralizadas	**11.3**	-	(2.419)		(2.419)
Lucro líquido do exercício		-	-	121	121
Rendimentos declarados	**10**	-		(2.683)	(2.683)
Em 31 de dezembro de 2024		**50.000**	**(34.544)**	**1.591**	**17.047**
Amortização de cotas de investimento integralizadas	**11.3**	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	(272)	(272)
Rendimentos declarados	**10**	-	-	(545)	(545)
Em 31 de dezembro de 2025		**50.000**	**(34.544)**	**774**	**16.230**

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

Rooftop II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 41.199.975/0001-78
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do fluxo de caixa (método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	(272)	121
Ajustes do resultado do exercício		
Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	745	895
Resultádo do exercício líquido dos ajustes	**473**	**1.016**
Variações no ativos e passivos		
Aluguéis e estacionamento	(62)	- 24
Imóveis destinados a venda	250	1.653
Valores a receber	1.808	- 2.890
Provisoes e contas a pagar	5	(28)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	**2.001**	**(1.289)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Propriedades para investimento	2.113	1.370
Obrigações por aquisição de imóveis	(63)	(696)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**2.050**	**674**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas integralizadas	-	(2.419)
Rendimentos distribuídos	(545)	(2.683)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(545)**	**(5.102)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3.979**	**(4.701)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**1.010**	**5.711**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**4.989**	**1.010**

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

Rooftop II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop II)
CNPJ: 41.199.975/0001-78
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Rooftop II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Rooftop II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 18 meses, com período de investimento de 6 meses e desinvestimento de 12 meses, podendo o período de desinvestimento ser acrescido em mais 6 meses mediante prévia aprovação em assembleia geral extraordinária. O Fundo iniciou suas atividades em 23 de dezembro de 2021.

As cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio (i) da aquisição de frações ideais ou a integralidade de imóveis urbanos, incluindo, mas não se limitando, a casas e apartamentos e lotes residenciais, localizados em todo o território nacional, pré-selecionados pelo Consultor Imobiliário e pré-aprovados pelo Consultor Especializado, que sejam passíveis de aquisição pela Classe, desde que enquadrem dentro dos seguintes critérios: (a) cuja propriedade ou posse esteja sob discussão administrativa e/ou judicial; (b) cujos proprietários tenham problemas de crédito e/ou liquidez, sejam réus em ações judiciais e/ou processos administrativos de qualquer natureza (inclusive fiscais e trabalhistas), ou estejam em processo de recuperação judicial, falência, liquidação judicial ou extrajudicial, insolvência civil, intervenção ou outros similares; (c) que estejam sujeitos a ônus reais ou outros gravames contratuais, legais, judiciais ou administrativos, inclusive penhoras, arrestos, arrolamentos e/ou indisponibilidade; (d) que sejam adquiridos em leilões ou vendas judiciais, ou em processos de execução judicial ou extrajudicial, recuperação judicial ou falência; (e) que de outra forma estejam sujeitos a dúvidas ou dívidas que prejudiquem sua liquidez ou avaliação; (f) que possuam pendências documentais e/ou registrais de qualquer natureza; e (g) oriundos de carteiras imobiliárias de instituições financeiras e que tenham alguma das características mencionadas nos itens (a) ao (f) acima.

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 Explicativa nº 4.

O Fundo não possui suas cotas 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 2025.

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 período do relatório.

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

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 e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

. Ativos financeiros 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.

. Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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.

. Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

. Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

. Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

. Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de aquisição de propriedades para investimentos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

. Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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 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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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.

3.3 Propriedades para investimentos

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 exercício, em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Estoque - Propriedades disponíveis para venda

Imóveis destinados à venda - Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

3.5 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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 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.

3.8 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado “pro-rata dia”, em função do prazo da operação e valor de vencimento.

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 nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 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 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

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

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 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará 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 poderá 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) 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, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 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.

4.1.9 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).

4.1.10 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.

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.

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 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
• Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
• Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
• Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
• Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
• Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 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.

4.2.9 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
Operações compromissadas	4.989	1.010
	4.989	**1.010**

Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTNB") com recompra em 02/01/2025 (2023 - 02/01/2024), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

6. Propriedades para investimento / Estoques

6.1 Propriedades para investimento

Descrição do empreendimento	Área (m2)	Matricula	Valor justo de 31/12/2025	Valor justo de 31/12/2024
Condominio Feel Nice - Rua Da Chibata, 61, Apto 35 - Torre B, Vila Andrade, Sao Paulo/SP	73,24	414.179	-	318
Mare - Anima Clube Parque Condominio - Rua Braga. 202, 8º Andar - Torre 3, Vila Lusitania, Sao Bernardo Do Campo/SP	91,50	134.269	-	703
Ed. Linked Mooca - Rua Joao Antonio De Oliveira, 1219, Apto 14, Mooca, Sao Paulo/SP	107,22	199.600	1.034	1.034
Casa Vila Madalena - Rua Natingui, 246, Vila Madalena, Sao Paulo/SP	282,00	86.815	-	1.837
			1.034	**3.892**

6.2 Movimentação dos exercícios

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

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**6.156**
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(895)
Transferência para imóveis disponíveis para venda (Nota Explicativa nº 6.4)	(1.369)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**3.892**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(745)
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(2.113)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**1.034**

6.3 Avaliação a valor justo

	31/12/2025	
Empreendimento	**Método**	**Taxa de desconto**
Condominio Feel Nice	(a)	NA
Mare - Anima Clube Parque Condominio	(a)	NA
Ed. Linked Mooca	(a)	NA
Casa Vila Madalena	(a)	NA

	31/12/2024	
Empreendimento	**Método**	**Taxa de desconto**
Condominio Feel Nice	(a)	NA
Mare - Anima Clube Parque Condominio	(a)	NA
Ed. Linked Mooca	(a)	NA
Casa Vila Madalena		

(a) Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Libarino, datados de novembro de 2024, e formalmente aprovados pela Administração em janeiro de 2025. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação considerando o método Comparativo direto de dados do mercado.

A Libarino Engenharia Ltda. atua no ramo de serviços de engenharia e começou as suas atividades em janeiro de 2024. O Sócio da empresa responsável pelos laudos possui uma ampla experiência em serviços de avaliação imobiliária.

A Compass Avaliações está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 15 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos.

6.4 Estoque

Descrição	Área (m2)	Matricula	Valor em 31/12/2025
Ed Spazio Saragozza - Avenida Doutor Armando Pannunzio, 1893, Apto 404 Duplex, Jardim Vera Cruz, Sorocaba/SP	127,54	82.992	273
Ed Ecapora - Rua Loreto, 96, Apto 21 - 2º Andar - Saude, Vila Santo Estefano, Sao Paulo/SP	196,28	176.763	945
Edificio Jatiuca - Rua Professor Pedreira De Freitas, 69, Apto. 101, Tatuape, Sao Paulo/SP	175,71	111.428	605
Edificio Amanda - Rua Nova York, 774, Apto. 41, Brooklin Paulista, Sao Paulo/SP	207,57	275.254	864
Casa SBC - Rua Princesa Francisca Carolina, 214, Lote 03, Quadra A, Nova Petropolis, Sao Bernardo Do Campo/SP	135,00	33.704	431
Edificio Solares da Colina - Rua Monte Alegre, 1352, Apto. 11, Perdizes, Sao Paulo/SP	225,11	1.589	708
Ed Mansao Ravello - Rua Tavares Bastos, 68, Apto 131 - 13º Andar, Perdizes, Sao Paulo/SP	240,44	110.488	1.516
Resid Vale do Canaa - Avenida Das Grevilhas, 126, Loteamento Residencial Vale Do Canaa, Marilia/SP	440,00	70.168	1.627
Casa Condominio Jardim Acapulco - Avenida Do Bosque, 110, Rua 25, Balneario Praia Do Pernambuco, Guaruja/SP	1.000,00	50.693	1.962
			8.931

Descrição	Área (m2)	Matricula	Valor em 31/12/2024
Ed Enterprise - Avenida Tulio Teodoro De Campos, 150, Apartamento 82 - 8º Andar, Vila Paulista, Sao Paulo/SP	50,28	138.295	309
Ed Spazio Saragozza - Avenida Doutor Armando Pannunzio, 1893, Apto 404 Duplex, Jardim Vera Cruz, Sorocaba/SP	127,54	82.992	273
Ed Ecapora - Rua Loreto, 96, Apto 21 - 2º Andar - Saude, Vila Santo Estefano, Sao Paulo/SP	196,28	176.763	945
Edificio Boulevard Tilli - Rua Atilio Piffer, 523, Apto. 134, Casa Verde, Sao Paulo/SP	108,76	125.040	449
Casa Parque Taquaral - Rua Latino Coelho, 421, Casa 04, Parque Taquaral, Campinas/SP	154,65	129.026	570
Edificio Jatiuca - Rua Professor Pedreira De Freitas, 69, Apto. 101, Tatuape, Sao Paulo/SP	175,71	111.428	605
Edificio Amanda - Rua Nova York, 774, Apto. 41, Brooklin Paulista, Sao Paulo/SP	207,57	275.254	864
Condominio Costa do Marfim - Rua Dos Alecrins, 234, Apto. 12, Jardim Das Industrias, Sao Jose Dos Campos/SP	183,49	50.862	549
Casa SBC - Rua Princesa Francisca Carolina, 214, Lote 03, Quadra A, Nova Petropolis, Sao Bernardo Do Campo/SP	135,00	33.704	431
Edificio Solares da Colina - Rua Monte Alegre, 1352, Apto. 11, Perdizes, Sao Paulo/SP	225,11	1.589	708
Ed Mansao Ravello - Rua Tavares Bastos, 68, Apto 131 - 13º Andar, Perdizes, Sao Paulo/SP	240,44	110.488	1.516
Resid Vale do Canaa - Avenida Das Grevilhas, 126, Loteamento Residencial Vale Do Canaa, Marilia/SP	440,00	70.168	1.627
Condominio Bosque Jequitiba - Rua Isaac Krasilchik, 88, Apto. 163b, Agua Branca, Sao Paulo/SP	204,68	142.207	158
Condominio Rio Residencial - Estrada Adhemar Bebiano, 275, Apto 1310B, Del Castilho, Rio De Janeiro/RJ	50,00	115.634	177
			9.181

A movimentação ocorrida na conta estoque está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**20.317**
Venda de imóveis disponíveis para venda	(5.475)
Cancelamento de aquisição de imóveis para venda	(4.281)
Transferência para imóveis para venda (Nota Explicativa nº 6.2)	273
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**10.834**
Venda de imóveis disponíveis para venda	(3.025)
Ajustes de saldo	3
Transferência para imóveis para venda (Nota Explicativa nº 6.2)	1.369
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**9.181**
Custo dos imóveis vendidos	(250)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**8.931**

7. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguéis	113	1.059
	113	**1.059**

As unidades de locações dos imóveis são galpões, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercicio findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R$ 113 (2024: R$ 1.059).

8. Encargos e taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	161	151
Despesas com consultoria	314	119
	475	**270**

O Fundo paga, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivos e escrituração de cotas, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, 0,30% (trinta centésimos) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) 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 da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R$ R$ 23 (vinte e três mil), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, o Fundo paga diretamente ao Administrador a remuneração de R$ 2, acrescida dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos do Regulamento, a qual será acrescida na Taxa de Administração, devendo ser paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente.

Pelos serviços de consultoria especializada prestados ao Fundo, o consultor especializado fará jus à uma taxa de consultoria equivalente a 0,15% ao ano sobre o patrimônio líquido. A taxa de consultoria especializada é provisionada diariamente, na base de 252 dias úteis, e paga mensalmente, até o 5º Dia Útil de cada mês. A taxa de consultoria especializada somente será devida sobre o montante do patrimônio líquido do Fundo que superar R$ 250.000. Para fins de clareza, se o patrimônio líquido do Fundo for R$ 251.000, a taxa de consultoria especializada incidirá apenas sobre o montante de R$ 1.000.

Além da remuneração, o consultor especializado e o consultor imobiliário farão jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga anualmente, se devida, até o dia 15 do 1º mês subsequente ao encerramento de cada exercício social do fundo, diretamente pelo Fundo, a ser dividida entre o consultor especializado e o consultor imobiliário da seguinte maneira:
(i) caso o Fundo tenha patrimônio líquido igual ou inferior a R$ 250 do montante total devido a título de Taxa de Performance, 70% será destinado ao consultor imobiliário e 30% será destinado ao consultor especializado; e (ii) caso o Fundo tenha patrimônio líquido maior que R$ 250, do montante total devido a título de taxa de performance, 80% será destinado ao consultor imobiliário e 20% será destinado ao consultor especializado. A taxa de performance será calculada de forma como consta em regulamento.

9. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo mantido na rubrica de "obrigações por aquisição de imóveis", refere-se a compra de imóveis realizada pelo Fundo, cujo pagamento se dará de forma parcelada.

	31/12/2025	31/12/2022
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	254	317
Obrigação por aquisição de imóveis (não circulante)	-	33
	254	**350**

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Fundo pode, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.
A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	(272)	121
Inadimplência com rendas	(66)	(9)
Lucro/prejuízo com transacao de vendas de imoveis	113	(647)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	745	895
Outras obrigações	4	(27)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (oficio CVM 01/2014)	**524**	**333**
Reversão de rendimentos retidos	-	2.273
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	**-**	**2.273**
Prejuízo de Caixa	21	77
Rendimentos apropriados	**545**	**2.683**
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**545**	**2.683**
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	**1,09**	**5,37**

(*) Em Assembleia Geral de Cotistas datada de 2 de janeiro de 2023 deliberou a aprovação da não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro e segundo semestre de 2023, conforme situação prevista no item III, do segundo parágrafo do Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	R$	Quantidade	R$
Cotas de investimentos subscritas	500.000	50.000	500.000	50.000
Amortização de cotas de investimentos integralizadas	-	(34.544)	-	(34.544)
Cotas de investimentos integralizadas	**500.000**	**15.456**	**500.000**	**15.456**
Valor por cota (valor expresso em reais)		30,91		30,91

11.2 Emissão de novas cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e escriturais e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. Em caso de nova emissão de cotas, a assembleia geral deverá deliberar sobre novas emissões das cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável. Na hipótese de emissão de novas cotas o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista preferencialmente (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, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. No âmbito das emissões realizadas, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência. Caberá à deliberação pela assembleia geral fixar a data base definindo quais cotistas terão direito de preferência.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve emissão de novas cotas.

11.3 Amortização de cotas

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da assembleia geral de cotistas, nos termos do regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não amortizou cotas. (2024- R$2.419)

11.4 Gastos com colocação de cotas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	(272)	121

Patrimônio líquido inicial	17.047	50.557
Adições/deduções		
Amortização de cotas de investimento integralizadas	-	(32.125)
Total das adições/deduções	**-**	**(32.125)**
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**-1,59%**	**0,66%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2023	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesas de tributos municipais e federais	112	0,58%	121	0,63%
Despesas de comissões	9	0,05%	148	0,77%
Despesas de condomínio	231	1,20%	231	0,00%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	6	0,03%	93	0,00%
Despesas de consultoria	314	1,90%	119	0,62%
Taxa de administração	161	0,98%	151	0,79%
Outras despesas operacionais	125	0,76%	54	0,28%
	958	**5,50%**	**917**	**3,09%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**16.493**		**19.209**

14. Tributação

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

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

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, 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.

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 8 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 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				
Operações compromissadas	-	4.989	-	4.989
Propriedades para investimento	-	-	1.034	1.034
Total do ativo	**-**	**4.989**	**1.034**	**6.023**

	31/12/2023			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	1.010	-	1.010
Propriedades para investimento	-	-	3.892	3.892
Total do ativo	**-**	**1.010**	**3.892**	**4.902**

As demonstrações das mudanças das Operações Compromissadas e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas Notas Explicativa nº 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 6. (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

19.1 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 Grant Thornton 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.

19.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício 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.

19.3 Em 05 de junho de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução n° 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução n° 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade limitada dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop II para Rooftop II Fundo de Investimento Imobiliário 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 política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução n° 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 de 18 de março de 2025.

19.4 O montante de R$ 1.428 em 31 de dezembro de 2025 refere-se ao valor pendente de recebimento pelas vendas dos imóveis ocorridas dentro do exercício. (2024 - R$ 3.280)

20 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.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *