Classe Única de Cotas do JAI IV Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 47.085.640/0001-05
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025

KPDS 1904374

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 JAI IV Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do JAI IV Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("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, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do JAI IV Fundo de Investimento Imobiliário – 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 com ressalvas

1. Os valores correspondentes relativos às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram auditados por nós, para a qual emitimos relatório de auditoria com ressalva datado de 27 de março de 2025, pois em 31 de dezembro de 2024 a Classe apresentava na rubrica de Receita de venda de imóveis o montante de R$ 9.795 mil. Durante os nossos procedimentos de auditoria identificamos distorções no montante de R$ 854 mil no valor da venda dos imóveis e, consequentemente, na apuração do resultado da venda. Adicionalmente, nesta mesma rubrica, a Classe registrou o montante de R$ 3.332 mil relativo a juros sobre as parcelas a receber decorrente dos contratos de venda dos imóveis, para os quais até a conclusão dos nossos trabalhos não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para esse montante. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustes sobre o saldo de juros sobre os contratos de venda de imóveis no resultado de Receita de venda de imóveis, nem sobre os possíveis efeitos no patrimônio líquido da Classe em 31 de dezembro de 2024.

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.

Nossa opinião do exercício corrente também está ressalvada em decorrência dos efeitos desse assunto na comparabilidade dos valores do exercício corrente com os valores correspondentes, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

2. Em 31 de dezembro de 2024, a Classe apresentava na rubrica de Receita de aluguel o montante de R$ 549 mil. Até a data de conclusão dos nossos trabalhos, a Administração não nos havia disponibilizado evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre a apropriação do resultado com contratos de locação de imóveis. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustes no saldo de resultado com receita de aluguel e no patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024. Nossa opinião do exercício corrente também está ressalvada em decorrência dos efeitos desse assunto na comparabilidade dos valores do exercício corrente com os valores correspondentes, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Nossa opinião do exercício corrente também está ressalvada em decorrência dos efeitos desse assunto na comparabilidade dos valores do exercício corrente com os valores correspondentes, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

3. Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante negativo de R$ 1.793 mil registrado na rubrica Resultado de valores a receber por venda de imóveis. Durante nossos procedimentos de auditoria identificamos que este montante é composto por lançamentos de correção de exercícios anteriores, para os quais não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes para determinar se os ajustes realizados foram efetuados de forma adequada, bem como se refletem corretamente a reversão ou correção das distorções identificadas em exercícios anteriores. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustes adicionais sobre o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, tampouco sobre os possíveis efeitos no patrimônio líquido da Classe nessa data.

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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Principais assuntos de auditoria

Exceto dos assuntos descrito na seção Base para opinião com ressalvas, não identificamos outros principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

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.

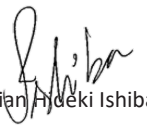
KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

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.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO JAI IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 47.085.640/0001-05)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A - CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Notas explicativas	31/12/2025			31/12/2024		
		Quantidades	Valor contábil	% s/ PL da Classe	Quantidades	Valor contábil	% s/ PL da Classe
Ativo circulante			**4.919**	**115,82%**		**20.566**	**102,50%**
Caixa e equivalentes de caixa			**922**	**21,71%**		**8.356**	**41,65%**
Disponibilidades			**18**	**0,42%**		**220**	**1,10%**
Banco Itaú Unibanco S.A	4		18	0,42%		220	1,10%
Cotas de fundos de investimento		**638,6850**	**904**	**21,29%**	**27.165,7152**	**8.136**	**40,55%**
BRL Soberano REF DI LP	4	565,4789	898	21,14%	108,2407	151	0,75%
Itaú Soberano RF Simples	4	73,2061	6	0,14%	74,1518	5	0,02%
Safra Capital Market Premium FICFI RF	4	-	-	0,00%	26.983,3227	7.980	39,77%
Valores a receber			**3.997**	**94,11%**		**12.210**	**60,86%**
Valores a receber por venda de imóveis	5		3.997	94,11%		12.208	60,85%
Outros valores a receber			-	0,00%		2	0,01%
Total do ativo			**4.919**	**115,82%**		**20.566**	**102,50%**
Passivo circulante			**672**	**15,82%**		**502**	**2,50%**
Valores a pagar			**672**	**15,82%**		**502**	**2,50%**
Taxa de administração	13		13	0,31%		13	0,06%
Auditoria e custódia			41	0,97%		92	0,46%
Valores a identificar	5.1		618	14,55%		397	1,98%
Patrimônio líquido			**4.247**	**100,00%**		**20.064**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido			**4.919**	**115,82%**		**20.566**	**102,50%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO JAI IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 47.085.640/0001-05)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A - CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis para venda		**(1.793)**	**10.344**
Resultado de valores a receber por venda de imóveis	5	(1.793)	-
Receita com venda de imóveis		-	9.795
Receita de aluguel		-	549
Resultado com instrumentos financeiros		**111**	**-**
Rendimentos com certificados de recebíveis imobiliários - CRI		111	-
Resultado com outros ativos financeiros		**1.263**	**913**
Resultado com cotas de fundos em renda fixa	4.1	1.263	913
Rendas com operações compromissadas		-	-
Demais receitas/despesas		**(398)**	**(1.328)**
Reversão / (Constituição) de taxa de administração	10 I 11	13	-	36
Serviços contratados do Fundo	11	(226)	(562)
Auditoria e custódia	11	(98)	(110)
Taxa de fiscalização CVM	11	(7)	(9)
Taxas e impostos	11	(1)	(31)
Outras receitas (despesas)	11	(9)	38
Comissão sobre venda de imóveis	11	(32)	(324)
Despesas de condomínio	11	(25)	(366)
Despesas de aluguel			
Prejuízo / Lucro do exercício		**(817)**	**9.929**
Quantidade de cotas integralizadas		72.488,7468	72.488,7468
Lucro por cota integralizada - R$		58,5934	136,9730
Rentabilidade % (resultado/patrimônio líquido)		-19,24%	49,49%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO JAI IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 47.085.640/0001-05)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A - CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quantidades de cotas)

	Notas explicativas	Quantidade de Cotas	Cotas Integralizadas	Amortizações de cotas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023		**72.488,7468**	**72.554**	**(44.296)**	**9.377**	**37.635**
Amortização de cotas	9. b	-	-	(27.500)	-	(27.500)
Lucro do exercício		-	-	-	9.929	9.929
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**72.488,7468**	**72.554**	**(71.796)**	**19.306**	**20.064**
Amortização de cotas	9. b	-	-	(15.000)	-	(15.000)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(817)	(817)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**72.488,7468**	**72.554**	**(86.796)**	**18.489**	**4.247**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO JAI IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 47.085.640/0001-05)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A - CNPJ: 36.864.992/0001-42)

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

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Rendimento de cotas de fundos de investimento		1.263	913
Recebimento de aluguel		-	490
Recebimento de venda de imóveis	5	6.024	32.081
Custos incrementais de imóveis	5	(3)	-
Aplicações e resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(44)	-
Recebimento de rendimentos e amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		156	-
Pagamento de serviços contratados pela Classe		(226)	(562)
Pagamento de auditoria e custódia		(148)	(27)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(7)	(9)
Pagamento de taxas e impostos		(1)	(31)
Demais pagamentos		(7)	(33)
Pagamento de despesas com condomínio		(25)	(366)
Pagamento de comissões e corretagens		(32)	(324)
Outros recebimentos		616	544
Custos incrementais	5	-	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		**7.566**	**32.676**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Integralização de cotas	9.a	-	-
Amortização de cotas	9. b	(15.000)	(27.500)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		**(15.000)**	**(27.500)**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		**(7.434)**	**5.176**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		8.356	3.180
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	922	8.356
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**(7.434)**	**5.176**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **JAI IV Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 14 de dezembro de 2022 e iniciou suas atividades em 27 de março de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, é considerado com um Fundo de Classe Única ("Classe").

A Classe tem por objetivo a valorização de suas cotas por meio da aplicação em ativos Imobiliários, os ativos distressed imobiliários, os ativos oportunísticos imobiliários, os ativos novas oportunidades Imobiliários, os ativos situações especiais imobiliários e o outros ativos, quando referidos em conjunto.

A gestão da Classe será de responsabilidade da Jive Investments Gestão de Recursos e Consultoria S.A. ("Gestora").

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Resolução CVM 175/22, Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional da Classe é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apropriação do resultado

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

b. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pela Classe na gestão das obrigações de curto prazo.

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos em renda fixa”.

c. Estoque de imóveis a comercializar

São propriedades adquiridas ou construídas para venda no curso ordinário do negócio. São classificadas como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, e avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. Se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o seu valor realizável líquido.

Entende-se por custo dos imóveis adquiridos o preço de aquisição somado aos 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. Para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos com benfeitorias para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que possam indicar a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoque, sendo registrado ajuste ao valor realizável líquido do ativo no resultado do período, quando aplicável.

Quando os imóveis acabados são vendidos, o custo escriturado desses itens deve ser reconhecido como despesa do período em que a respectiva receita é reconhecida. A quantia de qualquer redução dos imóveis acabados para o valor realizável líquido e todas as perdas de imóveis acabados devem ser reconhecidas como despesa do período em que a redução ou a perda ocorrerem. A quantia de toda reversão de redução de imóveis acabados, proveniente de aumento no valor realizável líquido, deve ser registrada como redução do item em que for reconhecida a despesa ou a perda, no período em que a reversão ocorrer.

d. Valores a receber

Os valores a receber são reconhecidos pelo valor de venda definido contratualmente e estão sujeitos a atualizações conforme as premissas e condições específicas previstas nos respectivos contratos de venda.

e. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são classificados, quando aplicável, em duas categorias específicas de acordo com

o modelo de negócios, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado
Um ativo financeiro é designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso o ativo seja mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja a negociação do respectivo ativo financeiro, desde que seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Classe gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Classe. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

Custo amortizado
São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Ativos financeiros são designados como mensurados ao custo amortizado quando os respectivos ativos forem mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo é o recebimento dos fluxos de caixa contratuais, logo, tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo preço da transação e, após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

f. Avaliação do valor recuperável dos ativos (“impairment”)
A administração da Classe verificou durante o exercício se os valores registrados dos seus ativos foram impactados em decorrência de eventos ou circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disso, os ativos sofreram perda do valor recuperável, é constituída uma provisão para perda ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o caixa e equivalentes de caixa estavam assim representados:

Descrição	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	Valor contábil	Quantidade	Valor contábil
Disponibilidades		**18**		**220**
Banco MAF DTVM S.A.		-		-
Banco Itaú Unibanco S.A.		18		220
Cotas de fundos de investimentos (*)	**638,6850**	**904**	**27.165,7152**	**8.136**
BRL Soberano REF DI LP	565,4789	898	108,2407	151
Itaú Soberano RF Simples	73,2061	6	74,1518	5
Safra Capital Market Premium FICFI RF	-	-	26.983,3227	7.980
Total		**922**		**8.356**

(*) As aplicações em cotas de fundos de investimentos acima possuem liquidez diária.

4.1 Descrição – cotas de fundos de investimentos

O **Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa BRL Soberano Referenciado DI Longo Prazo** ("BRL Soberano REF DI LP") Prazo foi constituído sob forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. O fundo destina-se a receber aplicações exclusivamente de investidores profissionais e tem por objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente.

As demonstrações financeiras do fundo referente ao exercício findo em 30 de abril de 2025 foram auditadas pela RSM Acal Auditores Independentes S/S, que emitiram o relatório sem modificação em 18 de julho de 2025.

O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada** ("Itaú Soberano RF Simples") foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores não qualificados. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras do fundo referente ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram auditadas pela ERNST & YOUNG Auditores Independentes S/S, que emitiram o relatório sem modificação em 15 de julho de 2026.

O **Safra Capital Market Premium FIF CIC Renda Fixa Referenciada DI Crédito Privado Resp. Limitada** ("Safra Capital Market Premium FICFI RF ") foi constituído sob a forma de condomínio aberto e tem prazo de duração indeterminado. O fundo é destinado a Investidores em geral, para aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento que invistam no minímo 80% da carteira em títulos públicos federais, ativos com baixo risco de crédito do mercado doméstico, ou sintetizados via derivativos, com registro das câmaras de compensação.

As demonstrações financeiras do fundo referente ao exercício findo em 31 de março de 2025 foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., que emitiram o relatório sem modificação em 26 de junho de 2025.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foram apropriados os seguintes montantes na demonstração do resultado referentes aos três fundos investidos, conforme demonstrado abaixo:

Resultado com outros ativos financeiros	31/12/2025	31/12/2024
Resultado com cotas de fundos em renda fixa	1.263	913

5. Valores a receber por venda de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores a receber por venda de imóveis estavam assim representados:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Valores a receber por venda de imóveis (*)	3.997	12.208

(*) proveniente da venda de imóveis a prazo.

Segue composição e movimentação do contas a receber no exercício:

Movimentação em 2025:

31/12/2024	Venda	Custos ativados	Recebimento de exercícios anteriores	Recebimento	Resultado	31/12/2025
12.208	-	3	(397)	(6.024)	(1.793)	3.997

Movimentação em 2024:

31/12/2023	Venda	Aquisição	Recebimento de exercícios anteriores	Recebimento	Resultado	31/12/2024
17.981	26.582	-	-	(32.355)	-	12.208

5.1 Valores a Identificar

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R$ 618, referente a valores recebidos ao longo do ano que, em que até o encerramento do exercício, não tiveram sua identificação concluída quanto ao imóvel que se refere a parcela. Por esse motivo, o saldo se encontra em “Valores a Identificar”.

6. Fatores de risco

Os ativos integrantes da carteira da Classe, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que a administradora e/ou o gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos aos quais estão sujeitos os investimentos da Classe:

Riscos relativos aos ativos creditórios elegíveis e a Classe:

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

Risco de crédito: O cotista da Classe fará jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos em virtude dos ativos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, a qualquer título. Assim, em caso de locação ou arrendamento dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, a Classe estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. E, por fim, estará sujeito ao risco de crédito dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos títulos e valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo.

Risco de liquidez: As cotas de fundo de investimentos imobiliários têm pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Além disso, não será permitida a negociação das cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco tributário: O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Ativos e/ou o Cotista a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis a Classe e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados da Classe e, consequentemente, a rentabilidade do Cotista.

Risco de rescisão de contratos de locação ou arrendamento e revisção do valor do aluguel: Apesar de os termos e as condições dos contratos de locação ou arrendamento, que serão eventualmente celebrados pela Classe, serem objeto de livre acordo entre a Classe e os respectivos locatários ou arrendatários, nada impede eventual tentativa dos locatários ou arrendatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (i) rescisão do contrato de locação ou arrendamento pelos locatários ou arrendatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do Ativo Imobiliário objeto do contrato de locação ou arrendamento. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário ou arrendatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização; e (ii) revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação ou arrendamento em função das condições comerciais específicas, poderá afetar negativamente o valor das Cotas da Classe.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) de propriedade da Classe, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários : Apesar de a carteira da Classe ser constituída, inicialmente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere ao Cotista propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos do Cotista são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco de concentração da carteira da Classe: De acordo com a sua política de investimento, a Classe poderá adquirir apenas um único Ativo Alvo, o que poderá gerar alta concentração da sua carteira, estando a Classe exposto aos riscos inerentes a esse Ativo específico.

Risco de Elaboração do Laudo de Avaliação pelo Gestor: Os Laudos de Avaliação dos Ativos da Classe poderão ser elaborados pelo Gestor. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas, na medida em que o Laudo de Avaliação foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira da Classe e não por um terceiro independente.

Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos Ativos integrantes do Patrimônio Líquido, alteração na política econômica e decisões judiciais.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

7. Distribuição de rendimentos

A Classe, de acordo com a Lei nº 8.668/93, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro. Caso recomendado pela Gestora à Administradora por escrito, os resultados da Classe auferidos num determinado período serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.

A Administradora da Classe é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
(=) (Prejuízo) / Lucro líquido do exercício	**(817)**	**9.929**
(+) Despesas por competência não transitadas pelo caixa	(48)	47
(-) Despesas de exercícios anteriores transitadas pelo caixa no exercício corrente		-
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	867	(1.679)
(+) Receitas de exercícios anteriores transitadas pelo caixa no exercício corrente		-
(=) Lucro (Prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**2**	**8.297**
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**(2)**	**(8.297)**
Rendimentos apropriados	**-**	**-**
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-	-
Rendimentos líquidos pagos no período	**-**	**-**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	2	8.297

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo deliberou sobre o não pagamento da distribuição de 95% dos rendimentos auferidos no segundo semestre de 2024. Adicionalmente, conforme ata da Assembleia Geral Extraordinária de cotistas realizada em 29 de janeiro de 2026, após a data-base, também foi deliberado sobre o não pagamento da distribuição dos rendimentos auferidos referentes ao primeiro e ao segundo semestre de 2025.

8. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do seu patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Emissão e amortização de cotas

a. Emissões de cotas

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, não sendo permitido o seu resgate, e terão a forma escritural e nominativa, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. O Patrimônio Líquido será formado por subclasse única de Cotas.

As ofertas restritas das cotas da Classe serão realizadas em conformidade ao disposto na Resolução CVM 160/22 (anteriormente a Instrução CVM 476) e, por conseguinte, estarão automaticamente dispensadas de registro de distribuição junto à CVM.

Serão emitidas no âmbito da primeira emissão até 300.000.000 cotas, sendo admitida a subscrição parcial das cotas objeto da primeira emissão, desde que seja atingido o montante mínimo de uma cota.

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

b. Amortizações de cotas

Quaisquer recursos recebidos pela Classe em decorrência da alienação, locação, arrendamento ou exloração do direito de superfície, negociação ou a qualquer outro título, relacionaods aos ativos imobiliários, deverão obrigatoriamente ser destinados a: (i) pagamento de encargos do Fundo e (ii) amortização de cotas ou distribuição de resultados aos cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foram amortizados os montantes:

Amortização de cotas	31/12/2025	31/12/2024
Valor de amortizado de cotas	15.000	27.500

c. Resgates de cotas

Não são permitidos resgates de cotas antes do encerramento das atividades da Classe.

10. Remuneração da administração

Taxa de administração

Será devida aos prestadores de serviços, na proporção estabelecida nos respectivos contratos celebrados com a Classe, como remuneração pelos serviços de administração, escrituração e distribuição de Cotas, remuneração equivalente a até 0,135% (cento e trinta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido ou a totalidade do capital subscrito pelos cotistas, conforme o caso, observado o valor mínimo mensal de R$ 60, atualizado anualmente no último dia útil de janeiro de cada ano pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Pesquisa ("IPCA-IBGE") ou outro índice que venha a substituílo ("Taxa de Administração").

O percentual de 0,135% (cento e trinta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido acima, não inclui: (i) os serviços de custódia, gestão e auditoria; (ii) as remunerações devidas ao consultor especializado e demais prestadores de serviço envolvidos na recuperação dos Ativos, conforme previstas neste Regulamento; (ii) as remunerações devidas aos prestadores de serviço de fundos de investimento investidos pelos fundos investidos consolidador IV que não sejam geridos pelo gestor; e (iii) as remunerações devidas aos prestadores de serviço de fundos de investimento não administrados pela Administradora.

Os valores devidos como Taxa de Administração serão provisionados diariamente, pro rata temporis, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, pela Classe e pagos mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ou no resgate das Cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a titulo de taxa de administração foram reconhecidos os seguintes montantes:

Descrição	31/12/2025		31/12/2024	
	Passivo	Resultado	Passivo	Resultado (*)
Taxa de administração	13	-	13	36

(*) Reversão de apropriação de taxa de administração, valor indevido.

(i) enquanto não for constituído cada Consolidador Offshore, a remuneração a que se refere será cobrada, sem duplicação, no nível dos Fundos Alvo (conforme definição dada pelo regulamento da Classe), na proporção de seus patrimônios líquidos; e

(ii) se e quando for constituído cada Consolidador Offshore, a remuneração a que se refere será, sem duplicação, cobrada diretamente no nível dos Fundos Consolidador IV Alvo (conforme definição dada pelo regulamento da Classe), na proporção de seus patrimônios líquidos, sem a necessidade de realização de Consulta Prévia e/ou qualquer deliberação no nível dos cotistas dos Investidores, tendo em vista que não serão alteradas a taxa de administração máxima e taxa de custódia máxima previstas nos regulamentos dos fundos investidores.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe não apropriou despesas a título de taxa de administração (em 2024 o fundo reverteu a título de taxa de administração o montante de R$ 36).

Taxa de performance
Não serão cobradas das cotistas taxas de performance, de ingresso ou saída da Classe.

Taxa de custódia
Adicionalmente à Taxa de Administração a Classe pagará ao Custodiante, pela prestação dos serviços de custódia, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe ("Taxa de Custódia Máxima").

O valor mínimo mensal da taxa de custódia da Classe será de R$ 10, corrigido pro rata temporis de forma automática pelo IPCA acumulado no ano anterior ou outro índice que venha a substituí-lo.

Os valores devidos como Taxa de Custódia Máxima serão provisionados diariamente, pro rata temporis, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, pela Classe e pagos mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ou no resgate das Cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a titulo de taxa de custódia foram reconhecidos os seguintes montantes:

Descrição	31/12/2025		31/12/2024	
	Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de custódia	13	-	13	(36)(*)

(*) Reversão de apropriação de taxa de custódia, valor indevido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe não apropriou despesas a título de taxa de custódia (em 2024 a Classe reverteu a título de taxa de custódia o montante de R$ 9).

11. Encargos debitados a Classe

A Classe apresentou os encargos abaixo :

Descrição	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Serviços contratados da Classe	226	1,19%	562	1,84%
Auditoria e custódia	98	0,52%	110	0,36%
Taxa de fiscalização CVM	7	0,04%	9	0,03%
Taxas e impostos	1	0,01%	31	0,10%
Outras receitas (despesas)	9	0,05%	-	0,00%
Comissão sobre venda de imóveis	32	0,17%	324	1,06%
Despesas de condomínio	25	0,13%	366	1,20%
Total	**398**	**2,09%**	**1.402**	**4,59%**

O percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal:

31/12/2025	31/12/2024
19.007	30.558

12. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade da Classe são demonstrados a seguir:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Rentabilidade da Classe % (*)	(78,83)%	(46,69)%
Rentabilidade teórica (**)	(4,07)%	26,38%
Valor da cota	58,5934	276,7928
Patrimônio líquido médio R$/mil	19.007	30.558

(*) A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.
(**) Rentabilidade desconsiderando os efeitos das amortizações.

13. Partes relacionadas

Nos exercício/período de 31 de dezembro de 2025 e 2024 as transações com partes relacionadas, resumiam-se em serviço de administração pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. conforme demonstrado na nota explicativa nº 10.

Descrição	31/12/2025		31/12/2024	
	Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de administração	13	-	13	36 (*)

(*) Reversão da taxa de administração

14. Demandas judiciais

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

15. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

16. Contrato de prestação de serviços

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não contratou serviços da KPMG Auditores Independentes Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

17. Tributação

A Classe, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha, como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

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

I - pessoa física

a) Os seus parentes até o 2º grau; e
b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.

II - pessoa jurídica

A pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.”

Cotistas
As distribuições de rendimentos aos cotistas que não sejam isentos, estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas
A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

i. Cotas do fundo admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 cotistas.
iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

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

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

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

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

21 Deliberações em assembleia

Nos exercícios de 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve alterações estatutárias.

22 Evento subsequente

Não houve eventos subsequentes após o encerramento do exercício social da Classe em 31 de dezembro de 2025 que requeressem ajustes ou divulgações nas demonstrações financeiras do exercício findo nessa mesma data.

* * *

Roger Vicente Lima
Contador CRC1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor responsável