JGP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado IPS PB - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ: 21.917.235/0001-12)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e relatório dos auditores independentes

KPDS 1899168

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações do resultado **8**

Demonstração 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 do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
JGP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado IPS PB - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JGP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de 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.

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.

Principais assuntos de auditoria
Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento (Nota Explicativa n° 6)
O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, entre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função de a determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como taxa de capitalização e taxa de desconto;

- Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e

- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

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

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras
A administração 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando e 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.

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.

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 do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis e as 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 do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

  Comunicamo-nos com 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.

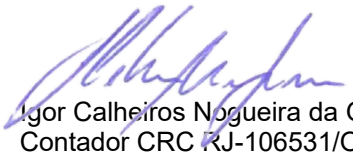
KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

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 Administradora, 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Igor Calheiros Nogueira da Gama
Contador CRC RJ-106531/O-6

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.

JGP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado IPS PB - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ: 21.917.235/0001-12)

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	**4**	**22.531**	**10,09%**	**15.595**	**5,45%**
Disponibilidades		1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		22.530	10,09%	15.594	5,45%
Contas a receber		**1.957**	**0,87%**	**3.695**	**1,29%**
Aluguéis a receber	**5**	1.957	0,87%	3.695	1,29%
		24.488	**10,96%**	**19.290**	**6,74%**
Investimento					
Propriedades para Investimento	**6**	**236.450**	**105,94%**	**390.090**	**136,25%**
Imóveis acabados		223.537	100,15%	331.744	115,87%
Ajuste de avaliação ao valor justo		12.913	5,79%	58.346	20,38%
		236.450	**105,94%**	**390.090**	**136,25%**
Total do ativo		**260.938**	**116,90%**	**409.380**	**142,99%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**12**	211	0,10%	651	0,23%
Auditoria e custódia		-	0,00%	73	0,03%
Provisões e contas a pagar		4	0,00%	4	0,00%
Obrigações por securitizações de recebíveis	**7**	3.914	1,75%	28.232	9,86%
		4.129	**1,85%**	**28.960**	**10,12%**
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securitizações de recebíveis	**7**	33.598	15,05%	94.107	32,87%
		33.598	**15,05%**	**94.107**	**32,87%**
Total do passivo		**37.727**	**16,90%**	**123.067**	**42,99%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		149.096	66,80%	171.836	60,02%
Amortização de cotas		(4.603)	(2,06%)	(4.603)	(1,61%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(10.508)	(4,71%)	(9.672)	(3,38%)
Lucros acumulados		89.226	39,97%	128.752	44,97%
Total do patrimônio líquido	**10**	**223.211**	**100,00%**	**286.313**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**260.938**	**116,90%**	**409.380**	**142,99%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JGP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado IPS PB - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ: 21.917.235/0001-12)

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

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

(Em milhares de Reais, exceto lucro/prejuízo por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**6.3**	24.370	31.745
(Constituição)/reversão de créditos em liquidação duvidosa	**6.3**	823	1.388
		25.193	**33.133**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**6.4**	15.681	(31.319)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos cindidas	**6.4**	(15.357)	-
		324	**(31.319)**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros sobre obrigações de securitização de recebíveis	**7**	(9.967)	(13.743)
		(9.967)	**(13.743)**
Despesas de propriedades para Investimento			
Outras despesas de propriedades para investimento	**6.5**	(5.366)	-
		(5.366)	**-**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**10.184**	**(11.929)**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**10.184**	**(11.929)**
Outros ativos financeiros			
Resultado de cotas de fundo de renda fixa	**4**	1.736	572
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**13**	(390)	(129)
		1.346	**443**
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	**12 e 13**	(2.673)	(2.559)
Despesa de honorários advocatícios e judiciais	**13**	(1.811)	-
Despesa de consultoria	**13**	(390)	(618)
Despesas de emolumentos e cartórios	**13**	(290)	-
Despesas de auditoria e custódia	**13**	(246)	(399)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(69)	(30)
Outras receitas (despesas) operacionais	**13**	180	(57)
		(5.299)	**(3.663)**
Resultado líquido dos exercícios		**6.231**	**(15.149)**
Quantidade de cotas em circulação	**10**	**110.487**	**150.580**
Lucro/prejuízo por cota - R$		**56,40**	**(100,60)**
Valor patrimonial da cota - R$	**10**	**2.020,25**	**1.901,40**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JGP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado IPS PB - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ: 21.917.235/0001-12)

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

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

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**147.836**	**(4.603)**	**(9.672)**	**143.901**	**277.462**
Cotas de investimentos integralizadas	**9**	24.000	-	-	-	24.000
Resultado do exercício		-	-	-	(15.149)	(15.149)
Em 31 de dezembro de 2024		**171.836**	**(4.603)**	**(9.672)**	**128.752**	**286.313**
Cotas de investimentos cindidas	**9**					
Cotas resgatadas por cisão		(51.740)	-	-	(45.757)	(97.497)
Resultado do exercício cindido		-	-	-	(15.356)	(15.356)
Cotas de investimentos integralizadas	**9**	29.000	-	-	-	29.000
Resultado do exercício (bruto da cisão)		-	-	-	21.587	21.587
Distribuição de rendimentos	**11**	-	-	(836)	-	(836)
Em 31 de dezembro de 2025		**149.096**	**(4.603)**	**(10.508)**	**89.226**	**223.211**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JGP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado IPS PB - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ: 21.917.235/0001-12)

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método direto) 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		
Receitas com operações imobiliárias	26.931	32.021
Rendimentos aplicações financeiras	1.736	572
Pagamento de taxa de administração e gestão	(3.113)	(2.451)
Pagamento de taxa de fiscalizaçao da CVM	(69)	(30)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(319)	(360)
Pagamento de despesas de consultoria	(390)	(618)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(1.811)	-
Pagamento de despesas de com propriedades para investimento	(5.366)	-
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(390)	(129)
Recebimento (pagamentos) diversos	(110)	(53)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**17.099**	**28.952**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Benfeitorias (capex) imóveis para renda	(9.558)	(10.741)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	**(9.558)**	**(10.741)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	29.000	24.000
Rendimentos pagos	(836)	-
Recebimento por obrigações por captação de recursos	37.514	-
Pagamentos de juros e amortizações de financiamentos imobiliários	(66.283)	(32.373)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	**(605)**	**(8.373)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**6.936**	**9.838**
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	15.595	5.757
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	22.531	15.595
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**6.936**	**9.838**
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido/prejuízo dos exercícios	**6.231**	**(15.149)**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(324)	31.319
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	9.967	13.743
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	1.738	(1.112)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(513)	151
Caixa líquido das atividades operacionais	**17.099**	**28.952**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JGP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado IPS PB Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada)
(CNPJ: 21.917.235/0001-12)

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

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

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

1. Contexto operacional

O **JGP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada,** ("Fundo"), anteriormente denominado IPS PB Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, iniciou suas atividades em 29 de setembro de 2015 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022.

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

A administração do Fundo compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

A gestão do Fundo é feita pela JGP Real Estate Gestão de Recursos LTDA. ("Gestora"). Até 15 de agosto de 2025 a gestão do Fundo era feita pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o Artigo 12 da Instrução CVM 30/2021.

Seu objetivo é proporcionar ao cotista a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando a rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido peloregulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não tem suas cotas listadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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 n° 8.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável, e pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

Na elaboração destas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas estende-se ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

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

3. Principais práticas contábeis

I. Classificação de 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 consumí-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.

II. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial
O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Fundo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros
No reconhecimento inicial, um ativo financeiro do Fundo é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

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 o Fundo 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 do Fundo. 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 subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros ao 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 caixas 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.

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

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.

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Obrigações por aquisições de imóveis: representam obrigações decorrentes de custos relacionados a aquisições dos shoppings, sendo avaliado pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

IV. Propriedades para investimentos

Inicialmente, as propriedades para investimento são contabilizadas pelo custo de aquisição, que 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.

Após o seu reconhecimento inicial, 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, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem nenhuma dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

V. 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: prováveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. 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 ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

VI. Reconhecimento de receitas e despesas

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.

VII. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados exclusivamente por depósitos e por ativos financeiros que estão sujeitos a um risco insignificante de valor justo, e são aplicados pelo Fundo na gestão de caixa para cumprimentos de suas obrigações de curto prazo.

VIII. Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundo de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, ajustada ao valor da cota disponibilizada pelo seu administrador, já líquida de imposto de renda a ser retido, sobre a variação positiva do valor da cota.

IX. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativa e julgamentos contábeis com base em premissas que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e os julgamentos que na opinião da administradora podem ser considerados mais relevantes e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritos 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, é mensurada 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 acima apresentam, informações detalhadas sobre "definição e 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: o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de

desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa nº 6.

III) Perda de créditos esperadas (receitas imobiliárias a receber): o Fundo avalia continuamente a possibilidade de recuperação dos valores a receber de aluguéis e outros créditos a receber de lojistas dos shoppings, mediante a análise dos valores a receber, incluindo a avaliação de risco de cada operação e o seu histórico de perdas (quando aplicável), que foi considerada suficiente para cobrir eventuais perdas esperadas sobre os valores a receber.

X. Receitas de aluguéis

As receitas de aluguéis, originados das locações dos imóveis para renda, são reconhecidas pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

XI. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2025, caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

31 de dezembro de 2025

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Depósitos bancários à vista		1	0,00%
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (a)	Itaú Unibanco	21.099	9,45%
Itaú Corp Federal Plus RF CP FIF (b)	Itaú Unibanco	1.431	0,64%
		22.531	**10,09%**

Em 31 de dezembro de 2024, caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

31 de dezembro de 2024

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Depósitos bancários à vista		1	0,00%
Itaú Corp Federal Plus RF CP FIF (b)	Itaú Unibanco	15.594	5,45%
		15.595	**5,45%**

(a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento), CNPJ: 06.175.696/0001-73**, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado. iniciou suas atividades em 29/12/2004 e destina-se a investidores em geral, recebendo recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do administrador, do gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. 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 relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

(b) O **Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada, CNPJ: 03.557.198/0001-05**, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., CNPJ da administradora: 60.701.190/0001-04, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 11/08/2000 e é destinada a receber recursos de fundos de investimento e de pessoas jurídicas, clientes do administrador, do gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding SA. O objetivo do fundo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como renda fixa - curto prazo, as quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa SELIC ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 12 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

O Fundo obteve os seguintes resultados com cotas de fundos de investimento em renda fixa:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Cotas de fundos de investimento	1.736	572
Total	**1.736**	**572**

5. Contas a receber

5.1 Recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores que compõem as contas a receber do Fundo compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem as contas a receber estão representados por:

	31 de dezembro de 2025		31 de dezembro de 2024	
	Aluguéis a Receber	(-) Provisões para créditos de liquidação duvidosa	Aluguéis a Receber	(-) Provisões para créditos de liquidação duvidosa
Recebíveis a receber Shopping Crystal	354	(45)	1.364	(479)
Recebíveis a receber Shopping Paralela	360	(57)	1.892	(321)
Recebíveis a receber Shopping West Rio	973	(120)	410	(90)
Recebíveis a receber Shopping Center Rio	157	(22)	375	(177)
Outros ativos (passivos) líquidos dos shoppings	357	-	721	-
Total	**2.201**	**(244)**	**4.762**	**(1.067)**

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A movimentação da provisão nos exercícios está assim apresentada:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo do início do período/exercício	**(1.067)**	**(2.455)**
Reversão (Constituição) da provisão	823	1.388
Saldo ao final dos exercícios	**(244)**	**(1.067)**

As Provisões para Crédito de Liquidação Duvidosa (PCLD) são registradas com base nas estimativas de realização dos valores a receber de lojistas decorrentes das receitas de operações imobiliárias, principalmente para as receitas de aluguel.

6. Propriedades para investimentos

6.1 Relação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os imóveis integrantes da carteira são:

Shopping	M² ÁreaTotal (ABL)	M² Área Construída	Endereço	EstágioAtual
Shopping Paralela	40.125	138.757	Avenida Luiz Viana, 8.544, Paralela - Salvador, BA.	Em operação
West Shopping	46.587	110.704	Estrada do Mendanha, 555, Campo Grande - Rio de Janeiro, RJ.	Em operação
Shopping Crystal	15.234	44.218	Rua Comendador Araújo, 731, Batel - Curitiba, PR.	Em operação
Center Shopping Rio	17.678	43.558	Avenida Geremário Dantas, 404, Jacarepaguá - Rio de Janeiro, RJ.	Em operação

SHOPPING PARALELA
Em dezembro de 2017 a administração passou a ser realizada pela Alqia Administradora de Centros Comerciais Ltda. “Alqia”.

WEST SHOPPING
O West Shopping é um shopping regional localizado na principal via comercial de Campo Grande, Cidade do Rio de Janeiro. O shopping é administrado pela Argo Desenvolvimento e Gestão “Argo”.

SHOPPING CRYSTAL
O shopping é administrado pela Argo Desenvolvimento e Gestão.

CENTER SHOPPING RIO
O shopping é administrado pela Argo Desenvolvimento e Gestão.

6.2 Determinação do valor justo das propriedades para investimento

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras.

Imóveis	Valor do Laudo de avaliação	%Participação no Fundo	Valor de mercado em 31/12/2025
Shopping Crystal Plaza	74.000	52,50%	38.850
Shopping Paralela	715.000	8,00% (*)	57.200
Center Shopping Rio	78.000	22,50%	17.550
West Shopping	546.000	22,50%	122.850
Total			**236.450**

(*) em 22 de julho de 2025 o Fundo realizou a cisão parcial de 25% do Shopping Paralela

Imóveis	Valor do Laudo de avaliação	%Participação no Fundo	Valor de mercado em 31/12/2024
Shopping Crystal Plaza	78.000	52,50%	40.950
Shopping Paralela	653.000	33,00%	215.490
Center Shopping Rio	67.000	22,50%	15.075
West Shopping	527.000	22,50%	118.575
Total			**390.090**

As propriedades para investimento foram avaliadas pela Colliers Brasil (“Colliers”) (Colliers Brasil em 2024), que emitiu laudos de avaliação em 20 de janeiro de 2026 (em 2024 - 31 de dezembro de 2024), aprovada pela Administradora. As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

As propriedades para investimento também foram avaliadas em 04 de julho de 2025 pela Colliers Brasil em virtude da cisão realizada no Fundo.

Para a consecução do objetivo observou-se o que preceitua a NBR. 14.653 (Parte 1 a 4) da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Cada propriedade de investimento possui uma configuração de variáveis que é inerente a ela e única. No caso da avaliação das propriedades, tendo em vista a finalidade e a natureza do empreendimento avaliado, sua situação geossocioeconômica e a disponibilidade de dados seguros, o avaliador optou pela avaliação do método da capitalização de renda, através do fluxo de caixa descontado para a avaliação do valor justo dos empreendimentos imobiliários.

O método utilizado para a avaliação do valor econômico dos empreendimentos corresponde a capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Shopping	Cidade	UF	Taxa de Desconto	Taxa de Capitalização	Período de Análise
Shopping Paralela	Salvador	BA	11,00% a.a.	9,75% a.a.	10 anos
Center Shopping Rio	Rio de Janeiro	RJ	12,25% a.a.	10,50% a.a.	10 anos
West Shopping	Rio de Janeiro	RJ	11,25% a.a.	9,75% a.a.	10 anos
Shopping Crystal	Curitiba	PR	13,00% a.a.	11,50% a.a	10 anos

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Shopping	Cidade	UF	Taxa de Desconto	Taxa de Capitalização	Período de Análise
Shopping Paralela	Salvador	BA	10,50% a.a.	9,25% a.a.	10 anos
Center Shopping Rio	Rio de Janeiro	RJ	12,00% a.a.	10,50% a.a.	10 anos
West Shopping	Rio de Janeiro	RJ	10,50% a.a.	9,25% a.a.	10 anos
Shopping Crystal	Curitiba	PR	13,00% a.a.	11,50% a.a	10 anos

6.3 Receita com operações imobiliárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriados, a título de rendas com locações de imóveis, receitas locatárias no montante de R$ 25.193 (R$ 33.133 em 2024) registrados na rubrica “Receitas de propriedades para investimento”, que compreendem aluguéis das áreas ocupadas, nas proporções detidas pelo Fundo dos empreendimentos. A unidade de locação do shopping center é a loja, pela qual o inquilino paga uma renda mínima mensal, anualmente corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A maioria dos contratos de locação também prevê receita adicional por volume de negócios do locatário. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes e cobrança do 13º aluguel, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

6.4 Movimentação dos exercícios

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**410.668**
Benfeitorias em imóveis para renda	10.741
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(31.319)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**390.090**
Benfeitorias em imóveis para renda	9.558
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	15.681
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos cindidas	(15.357)
Ajustes ao valor justo cisão (lucros acumulados)	(45.757)
Custo da propriedades para investimento cindida	(117.765)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**236.450**

6.5 Outras despesas de propriedades para investimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu despesa no montante de R$ 5.366, referente ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) decorrente do evento de cisão, relacionado à reorganização societária envolvendo a transferência do imóvel Shopping Paralela, efetivada em 22 de julho de 2025.

7. Obrigações por securitizações de recebíveis

A aquisição dos shoppings Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio ocorreu em setembro de 2015, sendo seu pagamento em parte realizado à vista e saldo remanescente em 162 parcelas mensais e sucessivas com o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2015 e o último em 15 de maio de 2029, no valor original de R$ 72.600. As parcelas a prazo devidas pelo Fundo foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão ("Contrato de Cessão CRI Habitasec") à Habitasec Securitizadora S.A. ("Habitasec") para emissão do CRI da 54ª série da 1ª Emissão da Habitasec ("CRI Habitasec") que foi registrado para negociação e liquidação na Cetip S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), atualmente B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

O CRI Habitasec apresenta taxa efetiva de juros de 9,85% ao ano e atualizado mensalmente, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com a taxa referencial ("TR"), divulgada pelo Banco Central do Brasil, com data de aniversário no dia 11 de cada mês. O saldo devedor do CRI Habitasec em 31 de dezembro de 2024 era de R$ 122.339.

Em 22 de julho de 2025 o Fundo realizou a baixa por cisão parcial de 60,5347% dos créditos representados pela CCI nº 2, série FII BRL, vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 54ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (15E0135588)), no montante de R$ 66.025.

Em 08 de dezembro de 2025, o Fundo realizou a liquidação integral dos valores referentes aos CRI Habitasec.

Em 18 de novembro de 2025, através do instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da 19ª (décima nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com lastros decorrentes de fluxos de caixa de locação dos imóveis do Fundo, tendo como garantias alienação fiduciária de quotas, alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios, conforme descrito no instrumento particular de cessão. As debêntures remuneram juros correspondentes à variação acumulada de 100% da taxa DI, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, acrescida de *spread* de 2,75% ao ano, calculados sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, com base em 252 dias úteis. O valor da cessão ao Fundo foi de R$ 37.514 realizada em 02 de dezembro de 2025 e 03 de dezembro de 2025 data oficial de emissão da debêntures.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de passivo por obrigações por securitizações de recebíveis é de R$ 37.512, sendo R$ 3.914 exigíveis no curto prazo e R$ 33.598 exigíveis no longo prazo (em 2024 - R$ 122.339, sendo R$ 28.232 exigíveis no curto prazo e R$ 94.107 exigíveis no longo prazo).

Nos exercícios a movimentação das obrigações por aquisição de imóveis estão representadas:

Obrigações por securitização de recebíveis	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Saldo Inicial	122.339	140.969
Recebimento de recursos	37.514	-
Despesas financeiras dos exercícios	9.967	13.743
Pagamentos de juros e amortizações	(66.283)	(32.373)
Baixa por cisão	(66.025)	
Saldo final do exercício	**37.512**	**122.339**

8. Fatores de riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversasde liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o administrador e o gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no regulamento.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação daeconomia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito - Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da resolução CVM nº 160, os cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o custodiante irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo 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 (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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.

Risco de concentração da carteira do Fundo - O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª emissão de cotas para a aquisição dos imóveis-alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, conforme deliberação da assembleia geral de cotistas, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/oucomercialização de imóveis-alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementaras políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo 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 rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial 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 atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais - Ainda que os imóveis-alvo se situem em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis - Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservaçãoseja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis - Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em função da dispensa de registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos das dispensas previstas pela Resolução CVM nº 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de Conflito de Interesses: A Gestora e suas afiliadas estão engajados em um amplo espectro de atividades, incluindo serviços de assessoria financeira, principais investimentos, e oferta pública e privada de fundos de investimentos. Em seu curso ordinário de negócios, a Gestora e suas afiliadas poderão desempenhar atividades em que seus interesses e os interesses dos seus respectivos clientes poderão ser conflitantes ou adversos aos interesses do portfólio do Fundo.

9. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

Emissão

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª integralização de cotas, deverá ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados a Administradora após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da cota do dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Integralização

A integralização das cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo; (ii) em imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos da Resolução CVM 175, conforme previsto em cada boletim de subscrição; e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram integralizadas 14.336 cotas, no montante de R$ 29.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 11.521 cotas, no montante de R$ 24.000.

Resgate e amortização de cotas

Não há resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate destas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por assembleia geral de cotista.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve cisão parcial de 54.430 cotas no montante de R$ 112.853 a qual ocorreu na entrega de ativos e obrigações, conforme descrito na Nota Explicativa n°22.

Negociação das cotas

As cotas emitidas pelo Fundo podem ser registradas para negociação no SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

10. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2025 está dividido por 110.487 cotas (em 2024 – 150.580), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado é de R$ 2.020,25 (em 2024 - R$ 1.901,40).

11. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.

Nos exercícios, não foi realizada a distribuição do percentual mínimo de 95% dos rendimentos aos cotistas, em razão do descrito nas Notas Explicativas nº 22 e 24.

	2025	2024
Lucro /(Prejuízo) contábil	**6.231**	**(15.149)**
Ajuste do valor justo das propriedades para investimento	(324)	31.319
Aluguéis não recebidos	1.738	(1.112)
Ajuste de distribuição do principal com captação de recursos	(100)	-
Encargos financeiros	(513)	(813)
Outras receitas e despesas	(219)	152
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**6.813**	**14.397**
Retenções para amortizações de captação de recursos	(5.977)	(14.397)
Parcela dos rendimentos retidos no Fundo a serem aprovados em AGO	**(5.977)**	**(14.397)**
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**836**	**-**
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	12,27%	0,00%
Resultado contábil ajustado pelos efeitos caixa acumulados de período anteriores (saldo final)	65.502	69.624

12. Remuneração da administração

Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará a Administradora uma taxa de administração, equivalente a 0,08% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R$ 13, que será atualizado anualmente, a partir de 31 de julho de 2025, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A remuneração é provisionada diariamente (em base de 252 dias úteis por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do fundo e pago mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, e o primeiro pagamento deve ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

Taxa de gestão

Pela gestão da carteira do Fundo, nela compreendida as atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira, o Fundo pagará a Gestora uma taxa de gestão, equivalente a 1,00% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R$ 100, que será atualizado anualmente, a partir de 31 de julho de 2025 pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A remuneração prevista deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias úteis por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente àquele em que o Gestor assumir suas funções no Fundo.

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

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração e gestão	(2.673)	(2.559)
Total	**(2.673)**	**(2.559)**

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía passivo em aberto referente à taxa de administração e gestão no montante de R$ 211 (em 2024 - R$ 651).

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

13. Encargos debitados no Fundo

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

Encargos Administrativos debitados	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% do PL médio	Valor	% do PL médio
Despesa de honorários advocatícios e judiciais	(1.811)	(0,70%)	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	(2.673)	(1,03%)	(2.559)	(0,88%)
Despesa de consultoria	(390)	(0,15%)	(618)	(0,21%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(390)	(0,15%)	(129)	(0,04%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(290)	(0,11%)	-	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	(69)	(0,03%)	(30)	(0,01%)
Despesas de auditoria e custódia	(246)	(0,09%)	(399)	(0,14%)
Outras receitas (despesas) operacionais	180	0,07%	(57)	(0,02%)
Total dos encargos	**(5.689)**	**(2,19%)**	**(3.792)**	**(1,30%)**

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é de R$ 258.738. (Em 2024 – 290.395).

14. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício) foi positiva em 2,40% (Em 2024, negativa em 5,22%).

15. Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

De acordo com a referida instrução normativa, 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, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art.36 da instrução normativa RFB n° 1.585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou 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 exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos aos cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme instrução normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

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

16. Custódia dos ativos integrantes da carteira

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do fundo de investimento estão registrados e custodiados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. As cotas de fundos de investimento são escriturais e o controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos.

17. Demandas judiciais

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

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o art. 7º, da instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado 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 confia 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 art. 7º da instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	22.530	-	22.530
Propriedades para investimento	-	-	236.450	236.450
Total		**22.530**	**236.450**	**258.980**

A tabela a seguir apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	15.594	-	15.594
Propriedades para investimento	-	-	390.090	390.090
Total		**15.594**	**390.090**	**405.684**

19. Partes Relacionadas

Conforme CPC 05 – Divulgação sobre Partes Relacionadas, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas no exercício conforme demonstrado abaixo:

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	16	21
Taxa de gestão	JGP Real Estate Gestão de Recursos Ltda / Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda	Gestora	195	630
Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	210	223
Taxa de gestão	JGP Real Estate Gestão de Recursos Ltda / Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda	Gestora	2.463	2.336

20. Serviços de custódia e tesouraria

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

21. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da administradora, assim como na CVM.

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da Res. CVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da Res. CVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Res. CVM 175;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Resolução CVM n° 175/22 e o regulamento do Fundo.

22. Deliberações em assembleias

Em 15 de agosto de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

(a) A alteração da denominação do Fundo, que passará a ser identificado como “JGP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada";

(b) A substituição, no fechamento do dia 15 de agosto de 2025, do atual gestor do Fundo, Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., pela JGP Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sendo a primeira cota do Fundo no novo gestor na abertura do dia 18 de agosto de 2025;

(c) A alteração da remuneração dos prestadores de serviços essenciais do Fundo, com a consequente modificação dos artigos 9 e 10 do regulamento;

(d) a autorização para que o novo gestor, em nome do Fundo, possa constituir garantias, observados os limites e condições estabelecidos na regulamentação vigente, com a exclusão do inciso IV do artigo 6 da parte geral do regulamento, e a inclusão do novo parágrafo 5º no artigo 8 e a alteração das redações do inciso X (que passará a ser o inciso IX) e do parágrafo 1º do artigo 6 da parte geral do regulamento;

(e) a alteração do regulamento para refletir as deliberações constantes acima, e alterar aspectos da política de investimento do Fundo e de sua governança.

(f) A consolidação do regulamento, incorporando as alterações aprovadas; e

(g) a aprovação da emissão de novas cotas da classe única do Fundo no montante total de até R$ 30.000, nominativas e escriturais, conforme as características constantes do regulamento do Fundo, com preço unitário de emissão correspondente ao valor patrimonial da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados, nos termos do artigo 13 do anexo descritivo "A" do regulamento, as novas cotas serão destinadas exclusivamente aos cotistas do Fundo e serão objeto de oferta não sujeita à regulamentação da CVM aplicável às ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, conforme facultado pelo Art. 8º, I, da Resolução CVM nº160, de 13 de julho de 2022.

Em 22 de julho de 2025, por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação da cisão parcial do Fundo, com versão da parcela condida para o Shopping Paralela Fundo de Investimeto Imobiliário – Responsabilidade Limitada (CNPJ n° 61.781.547/0001-66) no montante de R$ 112.853 composta por:

(a) Direitos aquisitivos da fração ideal de 25% do Shopping Paralela, localizado na Avenida Luís Viana Filho, nº 8.544, Shopping Paralela, Salvador/BA, o qual é objeto da matrícula nº 53.734 do 7º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador/BA, no montante de R$ 178.879.
(b) Saldo devedor da dívida relativa à aquisição da fração ideal do Shopping Paralela (parcela de 60,5347% dos créditos representados pela CCI nº 2, série FII BRL, vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 54ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (15E0135588)), no montante de R$ 66.026.

Após a conclusão do procedimento de cisão, a quantidade de 54.430 cotas, correspondentes à parcela cindida, foram canceladas.

Em 4 de julho de 2025, por meio da assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

(a) a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao Exercício Social Findo em 31 de dezembro de 2024; e

(b) a deliberação da ratificação do não pagamento de distribuição de 95% dos rendimentos auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2025, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/nº 1/2025, de 18 de março de 2015.

Em 23 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação conjunta, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

a) a adaptação do regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o anexo normativo III, da Resolução CVM 175, passando a ser um fundo de investimento imobiliário com classe única de cotas, regido pelo novo regulamento e seu anexo I; e
b) a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, conforme previsto na Resolução CVM 175, de modo a alterar a denominação do Fundo para "IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA"

Em 8 de janeiro de 2025, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado sobre a ratificação do não pagamento de distribuição de 95% dos rendimentos auferidos pelo Fundo no primeiro e no segundo semestre de 2024, nos termos do ofício-circular/CVM/SIN/SNC/n° 1/2025, de 18 de março de 2015.

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

No exercício, não contratou serviços prestados pelos auditores independentes relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24. Eventos subsequentes

Em 19 de fevereiro de 2026, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberada e aprovada:

(i) a não distribuição de rendimentos mínimos de 95% (noventa e cinco por cento) em relação aos resultados auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2025, com base no balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2025.

O percentual dos rendimentos retido deverá ser empregado na (i) manutenção de liquidez do Fundo ou (ii) reinvestimentos, reformas, novos investimentos e outras alocações para a manutenção dos imóveis do Fundo.

* * *

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável