Vinci Oportunidade Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 41.978.154/0001-30
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e relatório dos auditores independentes

KPDS 1898293

Conteúdo

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

Balanço patrimonial **7**

Demonstração do resultado **8**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstração do fluxo 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
Vinci Oportunidade Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Oportunidade Residencial 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 Vinci Oportunidade Residencial 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.

Alienação de imóveis – Operações imobiliárias
Conforme descrito nas notas explicativas n°s 6 e 7, considerando a estratégia de gestão do Fundo, no exercício foram realizadas alienações de unidades imobiliárias, gerando um resultado líquido de R$ 1.595 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Devido ao impacto que essas transações tiveram nas demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.

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

- Leitura dos contratos de promessa de compra e venda dos imóveis alienados no exercício, bem como avaliação dos lançamentos contábeis decorrentes dessas transações;
- Teste de liquidação financeira decorrente das alienações de imóveis; e
- Avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

No decorrer da nossa auditoria, identificamos ajustes que, apesar de imateriais, afetariam o resultado líquido da alienação de imóveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os quais não foram acatados pela Administradora, por terem sido considerados imateriais. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos decorrentes da alienação dos referidos imóveis, 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.

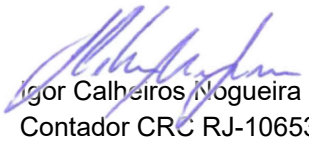
KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

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.

Vinci Oportunidade Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.978.154/0001-30)

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

Balanço patrimonial
em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		**704**	**1,42%**	**390**	**0,74%**
Disponibilidades		78	0,16%	2	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	**5**	626	1,26%	388	0,74%
Estoques		**9.949**	**20,03%**	**11.772**	**22,46%**
Imóveis em construção	**6**	9.949	20,03%	11.772	22,46%
Outros créditos		**3.854**	**7,77%**	**4.052**	**7,73%**
Valores a receber - venda de imóveis	**7**	5.029	10,13%	4.045	7,72%
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	**7.1**	(1.475)	(2,97%)	-	0,00%
Outros créditos		300	0,61%	7	0,01%
Total do ativo circulante		**14.507**	**29,22%**	**16.214**	**30,93%**
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Outros créditos		**41.619**	**83,80%**	**42.500**	**81,07%**
Valores a receber - venda de imóveis	**7**	41.619	83,80%	42.500	81,07%
Total do ativo não circulante		**41.619**	**83,80%**	**42.500**	**81,07%**
Total do ativo		**56.126**	**113,02%**	**58.714**	**112,00%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**10**	14	0,03%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	**9 e 17**	61	0,12%	58	0,11%
Taxa de performance	**9 e 17**	4.295	8,65%	4.550	8,68%
Auditoria e custódia		29	0,06%	55	0,10%
Provisões e contas a pagar		2.066	4,16%	1.629	3,11%
		6.465	**13,02%**	**6.292**	**12,00%**
Total do passivo		**6.465**	**13,02%**	**6.292**	**12,00%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	**8**	39.050	78,63%	39.050	74,49%
(-) custos com emissão de cotas	**8**	(121)	(0,24%)	(121)	(0,23%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(12.984)	(26,15%)	(7.832)	(14,94%)
Lucros acumulados		23.716	47,76%	21.325	40,68%
Total do patrimônio líquido		**49.661**	**100,00%**	**52.422**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**56.126**	**113,02%**	**58.714**	**112,00%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Oportunidade Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.978.154/0001-30)

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

Demonstração do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 15 de março de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

	Nota	31/12/2025	Período de 15/03/2024 a 31/12/2024
Imóveis em estoque			
Receitas de vendas de imóveis	**7**	3.418	51.715
Custo dos imóveis vendidos	**7**	(1.823)	(25.841)
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	**7.1**	(1.475)	-
Receitas de juros e multa		2.955	2.841
Despesas de comissões		(114)	(1.707)
Resultado líquido de imóveis em estoque		**2.961**	**27.008**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**2.961**	**27.008**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	70	175
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(23)	(39)
		47	**136**
Receitas (despesas) operacionais			
Consultorias e assessorias	**13**	(82)	(611)
Despesas de auditoria e custódia	**13**	(67)	(78)
Taxa de administração e gestão	**9 e 17**	(707)	(557)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(13)	(17)
Taxa de performance	**9 e 17**	255	(4.550)
Outras receitas (despesas) operacionais	**13**	(3)	(6)
		(617)	**(5.819)**
Lucro líquido do exercício/período		**2.391**	**21.325**
Quantidade de cotas em circulação	**11**	**390.500**	**390.500**
Lucro por cota - R$		**6,12**	**54,61**
Valor patrimonial da cota - R$	**11**	**127,17**	**134,24**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Oportunidade Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.978.154/0001-30)

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 15 de março de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 15 de março de 2024		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Cotas de investimentos integralizadas		39.050	-	-	-	39.050
Lucro líquido do período		-	-	-	21.325	21.325
Gastos com colocação de cotas		-	(121)			(121)
Distribuição de rendimentos	**10**	-	-	(7.832)	-	(7.832)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**39.050**	**(121)**	**(7.832)**	**21.325**	**52.422**
Lucro líquido do exercício		-	-	-	2.391	2.391
Distribuição de rendimentos	**10**	-	-	(5.152)	-	(5.152)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**39.050**	**(121)**	**(12.984)**	**23.716**	**49.661**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Oportunidade Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.978.154/0001-30)

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

Demonstração do fluxo de caixa (método direto)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 15 de março de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais)

	31/12/2025	Período de 15/03/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	70	175
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(82)	(611)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(704)	(499)
Pagamento de despesas de comissões	(114)	(78)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(93)	(23)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)	(17)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(23)	(39)
(Pagamentos)/recebimentos diversos	141	(13)
Aquisição de imóveis	-	(35.850)
Venda de imóveis, multa, juros e acréscimos moratórios	6.270	8.011
Custos incrementais dos imóveis	-	(1.763)
Caixa líquido das atividades operacionais	**5.452**	**(30.707)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	39.050
Gastos com colocação de cotas	-	(121)
Rendimentos pagos	(5.138)	(7.832)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(5.138)**	**31.097**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**314**	**390**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	**390**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	**704**	**390**
Variação caixa e equivalentes de caixa	**314**	**390**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício/período	2.391	21.325
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	2.902	(58.324)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	159	6.292
Caixa líquido das atividades operacionais	**5.452**	**(30.707)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Oportunidade Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 41.978.154/0001-30

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 15 de março de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

1. Contexto operacional

O Vinci Oportunidade Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), é um Fundo de investimento imobiliário constituído em 16 de abril de 2021 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 anos, tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 15 de março de 2024. O Fundo é regido pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175/22 e pela Instrução CVM n° 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

O Fundo possui uma classe de cotas única (“Classe”), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela instrução CVM n° 175 de 2022.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente, através do investimento em imóveis ou direitos sobre imóveis, e ativos imobiliários.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo e da Classe Única de cotas única previstas, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características:

I – a compra e venda dos seguintes Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo: (a) empreendimento imobiliário denominado “Grand Quartier”, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e (b) empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Bairro das Laranjeiras, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Projeto Laranjeiras”); e II - locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo de Classe Única de cotas.

O Fundo tem como público-alvo, exclusivamente, investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor.

A administração do Fundo é realizada pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

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° 175/2022.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, conforme Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e alterações posteriores, demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável, e pela resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores.

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

3. Principais práticas contábeis

Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas especificas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

Cotas de fundos: representam as cotas de fundos investidos que o Fundo adquiriu.

Contas a receber por vendas de imóveis: representam valores a receber pelas vendas dos imóveis a prazo.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Estoque de imóveis adquiridos em construção

Imóveis adquiridos em construção

Conforme os critérios contábeis definidos pela Instrução CVM 516/2011, os imóveis adquiridos ou construídos para venda no curso ordinário do negócio, deve ser classificado como destinados à venda, dentro do subgrupo estoque do ativo circulante, e são avaliados pelo menor entre o 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.

Na situação em que o valor dos custos dos imóveis registrados em estoque não seja recuperável, A Administradora deverá constituir uma provisão até o valor realizável líquido.

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

3.5. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior a 90 dias.

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8. Lucro por cota

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

3.9. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3.10. Avaliação de valor recuperável dos ativos ("*impairment*")

A Administradora do Fundo verifica anualmente 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. Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os principais ativos sujeitos aos testes de *impairment* são os estoques

imobiliários e as contas a receber de vendas de imóveis. (vide Notas Explicativas nº 6 e 7).

4. Riscos associados ao Fundo

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 adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. 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 e evidenciados abaixo:

Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do

dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o administrador e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios dos ativos imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos imobiliários em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos imobiliários, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas cotas no âmbito dos mercados

de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação valor da cota no curto prazo, podendo resultar em perdas ao cotista, inclusive relevantes. Nos termos da regulamentação aplicável, a responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor de suas cotas subscritas e integralizadas, não sendo exigido o aporte de recursos adicionais para cobertura de prejuízos do Fundo.

Liquidez reduzida das cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM.

Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Risco da marcação a mercado

Os ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos imobiliários da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Dessa forma, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor no mercado secundário.

Risco de os valores dos imóveis da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado

Os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, a Administrador e a Gestora podem ajustar a avaliação dos imóveis componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório do administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o administrador e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários, arrendatários, ou quaisquer outros contratantes previstos no regulamento. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos ativos imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das cotas.

Risco operacional

Os ativos imobiliários e ativos financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco da não aquisição de ativo alvo da primeira emissão

Não há como garantir que o Fundo irá adquirir os ativos alvo da primeira emissão, o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições entre o promitente vendedor e o Fundo. Além disso, a aquisição do ativo grande center dependerá de anuência prévia dos cotistas do Fundo quando da realização da assembleia de conflito de interesses. Caso por qualquer das razões acima a aquisição de quaisquer dos ativos alvo da primeira emissão não seja concretizada, o Fundo poderá não encontrar outros ativos disponíveis no mercado que possuam características semelhantes às dos ativos alvo da primeira emissão ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Risco de diluição dos cotistas nas novas emissões

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de restrição na negociação

Alguns dos ativos imobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco relativo à não substituição do administrador ou do gestor

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Riscos relativos aos ativos imobiliários e risco de não realização dos investimentos

Exceto pela destinação aos recursos decorrentes desta oferta, o Fundo não tem ativos imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, esse poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá investir em imóveis ou direitos reais, bem como se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais ativos imobiliários, conforme o caso. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas:

Riscos relativos à inexistência de ativos imobiliários e/ou ativos financeiros que se enquadrem na política de investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos imobiliários e/ou de ativos financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas

disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários e/ou de ativos financeiros. A ausência de ativos imobiliários e/ou de ativos financeiros elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do administrador.

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus cotistas.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais

vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis diretos (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. O processo de aquisição dos ativos alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo administrador quando da aquisição de um ativo alvo e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os ativos alvo, ou então não poderá adquirir ou alienar os ativos alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento, incluindo débitos dos antecessores na propriedade dos imóveis que podem recair sobre os próprios imóveis. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção

dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados

Nos termos da política de investimento, o Fundo poderá investir em imóveis objeto de ônus ou garantias constituídos pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco decorrentes da estrutura de exploração dos imóveis

A estrutura concebida para a exploração dos Imóveis pode envolver a interação de entes despersonificados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos Imóveis pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato, o que pode afetar a rentabilidade do Fundo.

Propriedade das cotas e não dos ativos imobiliários

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

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos ativos imobiliários.

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A administradora, a Gestora, a instituição escrituradora, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

5. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

31 de dezembro de 2025

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Depósitos bancários à vista		78	0,16%
Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo FICFI	Itaú Unibanco	626	1,26%
		704	**1,42%**

31 de dezembro de 2024

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Depósitos bancários à vista		2	0,00%
Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo FICFI	Itaú Unibanco	388	0,74%
		390	**0,74%**

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo – Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, inscrito sob o CNPJ: 03.557.198/0001-05, tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de Fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os 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, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira inferior a 60 (sessenta) dias, observado que a rentabilidade é impactada pelos custos e despesas, inclusive taxa de administração, se houver.

Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R$ 70 (R$ 175 no período de 15 de março (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Estoque de imóveis a comercializar

Grand Quartier

Em 21 de março de 2024, por meio da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bens Imóveis”, o Fundo formalizou a aquisição de 68 unidades autônomas do empreendimento denominado Grand Quartier Rio 2, situado na Barra da Tijuca, município do Rio de Janeiro, pelo montante de R$ 35.850.

O empreendimento Grand Quartier Rio 2 encontra-se localizado na Rua Franz Weissman, 660 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro com desenvolvimento imobiliário realizado pela SPE Rio 2 Ltda. (“Incorporadora”), com previsão de conclusão em 2027.

Do total de unidades incorporadas ao patrimônio do Fundo, 50 foram objeto de alienação até a presente data por meio de contratos de promessa de compra e venda. Essas promessas de compra e venda das unidades autônomas, as parcelas do preço e suas datas de vencimento não têm qualquer vinculação com o início e conclusão das obras do empreendimento, ou, até mesmo, com a entrega das unidades autônomas pela Incorporadora.

O Fundo, através da Incorporadora, é beneficiária de um seguro que garante o cumprimento das obrigações assumidas pela Incorporadora relacionadas à construção e entrega das unidades autônomas adquiridas através da “Escritura Pública de Compra e Venda de Bens” assumidos entre o Fundo e vendedora permutante.

A movimentação ocorrida na conta de estoques de imóveis a comercializar, está descrita a seguir:

	2025			
Imóveis em construção				
Descrições dos imóveis	**Saldo 31/12/2024**	**Venda**	**Custos incorridos**	**Saldo 31/12/2025**
Grand Quartier	11.772	(1.823)	-	9.949

	2024			
Imóveis em construção				
Descrições dos imóveis	**Aquisição**	**Venda**	**Custos incorridos**	**Saldo 31/12/2024**
Grand Quartier	35.850	(25.841)	1.763	11.772

7. Valores a receber - venda de imóveis

Representam os valores a receber de clientes por venda de unidades imobiliárias, atualizadas, monetariamente com base no Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC"). Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui créditos a receber decorrentes da alienação de imóveis, no montante de R$ 46.648 (R$ 46.545 em 2024), conforme mencionado na Nota Explicativa nº 6.

Os créditos a receber decorrentes da alienação de imóveis não possuem qualquer vinculação com o início e conclusão das obras do empreendimento, ou, até mesmo, com a entrega da unidade autônoma objeto dos instrumentos de promessa de compra e venda, a ser performada pela incorporadora do empreendimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo reconheceu receitas líquidas de vendas de imóveis no valor de R$ 1.595 (R$ 25.874 no período de 15 de março (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024).

7.1. Provisão para Distratos e Perdas Estimadas de Crédito de Liquidação Duvidosa – Aluguéis

A análise dos recebíveis do Fundo, realizada conforme os critérios estabelecidos pelas práticas contábeis aplicáveis, identificou a necessidade de constituição de provisão para perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa no exercício.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo tem provisionado para distratos e perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa de aluguéis de imóveis o valor de R$ 1.475 (R$ 0 em 31 de dezembro de 2024).

Diante desses fatores, conclui-se a existência de perdas de crédito reconhecidas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício de R$ 1.475 (R$ 0 no período de 15 de março (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024). Os indicadores de risco continuarão sendo monitorados de forma sistemática, com revisões periódicas das estimativas sempre que houver alterações relevantes nas condições de crédito da carteira.

8. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo com Classe Única de cotas, escriturais e nominativas, e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

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.

As cotas do Fundo serão admitidas e depositadas para negociação no ambiente de balcão organizado administrado pela B3. As cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição efetuada via B3 ou via Transferência Eletrônica Disponível – TED.

Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo.

Integralização

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas do Fundo definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

A integralização das cotas do Fundo deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital da Administradora, conforme venha a ser definido nos documentos da respectiva emissão: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada boletim de subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos artigos 8º e 9º do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175, e/ou (iii) outros ativos, conforme admitido nos termos da regulamentação aplicável.

Caso admitida a integralização em bens e direitos no âmbito da respectiva emissão, esta deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por empresa de reconhecida reputação a ser indicada pelo gestor.

A integralização em bens e direitos, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição, observado que a integralização de bens e direitos ocorrerá fora do âmbito da B3.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve emissão ou integralização de cotas.

No período de 15 de março de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 houve integralização de 390.500 cotas no valor de R$ 39.050.

Resgate e amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas do Fundo senão pela liquidação antecipada do Fundo.

A critério da Gestora, o Fundo poderá promover a amortização de cotas, cujo pagamento será realizado de acordo com os procedimentos estabelecidos pela B3 ou do escriturador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 15 de março de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 não houve resgate ou amortização de cotas.

Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve gasto com colocação de cotas.

No período de 15 de março de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo teve gastos com colocação de cotas no montante de R$ 121.

9. 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 paga a Administradora uma taxa de administração, equivalente a 0,08% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 12, valor este que será atualizado anualmente, a partir de janeiro de 2024, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

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 1,42% ao ano, (i) sobre o montante efetivamente integralizado pelos cotistas, enquanto houver chamadas de capital pendentes de integralização; (ii) sobre o patrimônio líquido do Fundo, após a realização da última chamada de capital.

As remunerações previstas acima devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas do Fundo.

O gestor fará jus, ainda, a uma taxa de performance, calculada da seguinte forma:

(a) Até que haja o retorno sobre 100% do valor integralizado correspondente à quantidade de cotas subscritas pelo respectivo preço de integralização de cada cota, corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 6% ao ano, *pro rata temporis*, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de cotas e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo, o gestor não fará jus a taxa de performance.

(b) Após o pagamento ou distribuição aos Cotistas do valor integralizado correspondente à quantidade de cotas subscritas pelo preço de integralização de cada cota corrigido na forma do item "a" acima, quaisquer montantes adicionais pagos aos cotistas serão distribuídos da seguinte forma: (i) 20% serão pagos ao gestor a título de taxa de performance (ii) 80% poderão ser entregues/pagos aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de cotas do Fundo.

Ao gestor é vedado o recebimento de quaisquer outras remunerações em decorrência da gestão da carteira do Fundo que não estejam contempladas pela taxa de gestão ou pela taxa de performance.

Os valores de despesas de taxa de administração e gestão reconhecidos no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram de R$ 152 e R$ 555, (R$ 114 e R$ 443 no no período de 15 de março de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024), respectivamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve o estorno de taxa de performance no valor de R$ 255 (em 2024 houve a despesa de taxa de performance de R$ 4.550).

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

10. 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, com base no lucro contábil, a título de antecipação dos rendimentos do período, observando a distribuição mínima prevista no art. 10, parágrafo único da Lei n° 8.668/93.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 15 de março de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 houve distribuição de rendimentos a cotistas conforme demonstrado no quadro a seguir:

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Lucro líquido do exercício/período	2.391	21.325
Receitas com vendas de imóveis por competência e não transitadas pelo caixa do FII	1.466	(21.986)
Depesa com provisão para ajuste ao valor de realização não transitado pelo caixa do FII	1.475	-
Receitas de juros e correção monetárias com vendas de imóveis por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(2.584)	(2.723)
Receitas (despesas) operacionais não pagas no exercício/período	(162)	6.546
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014	**2.586**	**3.162**
Rendimentos declarados	**5.152**	**7.832**
Rendimentos a distribuir	(14)	-
Rendimentos pagos no exercício/período	**5.138**	**7.832**
(%) do lucro líquido ajustado por efeito não caixa distribuído ou a distribuir	**199,23%**	**247,69%**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R$ 13,19 (R$ 20,06 no período de 15 de março de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024).

11. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 390.500 (390.500 em 2024) cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado é de R$ 127,17 (expressos em Reais) (R$ 134,24 (expressos em Reais) em 2024), perfazendo o montante de R$ 49.661 (R$ 52.422 em 2024).

12. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi positiva em 4,66% (39,19% no período de 15 de março de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, apurado considerando o rendimento distribuído no período sobre o patrimônio líquido médio do período, foi de 10,04% (14,38% no no período de 15 de março de 2024 a 31 de dezembro de 2024).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

13. Encargos debitados ao Fundo

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

	31/12/2025		De 15/03/2024 a 31/12/2024	
	Valores	**% PL Médio**	**Valores**	**% PL Médio**
Despesas de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	(23)	(0,04%)	(39)	(0,07%)
Taxa de administração e gestão	(707)	(1,38%)	(557)	(1,02%)
Auditoria e custódia	(67)	(0,13%)	(78)	(0,14%)
Taxa de performance	255	0,50%	(4.550)	(8,35%)
Consultorias e assessorias	(82)	(0,16%)	(611)	(1,12%)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(0,03%)	(17)	(0,03%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(3)	(0,01%)	(6)	(0,01%)
Total	**(640)**	**(1,25%)**	**(5.858)**	**(10,74%)**

Patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é de R$ 51.335 (R$ 54.466 no período de 15 de março (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024).

14. Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

(i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do Fundo, desde que o Fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;

(ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

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 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.

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

15. Demandas judiciais

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

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. As cotas de fundos de investimento são escriturais e o controle é mantido pelo seu respectivo administrador.

17. Partes Relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas no exercício/período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	De 15/03/2024 a 31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	(152)	(114)
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	(555)	(443)
Taxa de performance	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	255	(4.550)

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	De 15/03/2024 a 31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	13	12
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	48	46
Taxa de performance	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Gestora	4.295	4.550

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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 as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**TOTAL**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	626	-	626
Total do ativo	**-**	**626**	**-**	**626**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**TOTAL**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	388	-	388
Total do ativo	**-**	**388**	**-**	**388**

19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. Alterações estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 15 de março (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 não houve alterações estatutárias.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

O Fundo não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. 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, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

22. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. O Fundo foi adaptado nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2023, no momento da sua constituição.

23. Eventos subsequentes

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

Roger Vicente Lima	**Luiz Carlos Nimi**
Contador CRC- 1SP342522	Diretor Responsável

****