SPDA Habitação Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 25.316.863/0001-25)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Período de 01 de agosto de 2025 (data de inicio da nova administradora) a 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Demonstração da Posição financeira	6
Demonstração do Resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	9
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas do
SPDA Habitação Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Oslo capital Distribuidora de Títulos e valores Mobiliários S.A)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeira do SPDA Habitação Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de agosto de 2025 (data de início da nova administradora) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeira acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SPDA Habitação Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada para exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o período de 01 de agosto de 2025 (data de início da nova administradora) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria ("PAA") 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.

Investimento em Direitos Creditórios

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme nota explicativa nº 7 em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R$ 185.136 mil, o equivalente a 66,36% de seu Patrimônio Líquido, investidos em direitos creditórios mensurados a valor justo. Desta forma, em nosso julgamento, os riscos mais significativos para fins de auditoria são a valorização, a existência e a realização desses ativos e, por esse motivo, foram tratados como assuntos relevantes.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) valorização, por amostragem, dos direitos creditórios; (iii) análise de enquadramento dos direitos creditórios adquiridos no período quanto aos critérios de elegibilidade estabelecidos no regulamento do Fundo; (iv) exame, por amostragem, dos termos de cessão dos direitos creditórios; (v) exame, por amostragem, dos lastros dos direitos creditórios; (vi) testes documentais, por amostragem, para as aquisições e recebimentos financeiros dos direitos creditórios e; (vii) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtidos no período foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Outros Assuntos

As demonstrações contábeis do Fundo correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data de transferência de Administração) foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram em 04 de dezembro de 2025, relatório sem modificação sobre essas demonstrações contábeis.

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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 os responsáveis pela governança 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.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-048.811/O-0

Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

SPDA Habitação Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 25.316.863/0001-01

(Administrado pelaOslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A) CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração da posição financeira
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	Quantidade	31/12/2025	% sobre o PL	Quantidade	31/12/2024	% sobre o PL
Disponibilidades			**639**	**0,23**		**159**	**0,08**
Bancos conta movimento			639	0,23		159	0,08
Títulos e valores mobiliários			**95.466**	**34,22**		**44.358**	**23**
Títulos públicos federais			**722**	**0,26**		**629**	**0,33**
Letra Financeira do Tesouro (LFT)		**40**	722	0,26	**40**	629	0,33
Fundos de investimento - ICVM 175			**94.744**	**33,96**		**43.729**	**22,67**
Santander FIC FI Soberano Renda Fixa		**1.990.715**	94.744	33,96	**1.049.658**	43.729	22,67
Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e benefícios			**185.136**	**66,36**		**150.926**	**78,24**
Vencidos			185.136	66,36		150.926	78,24
Outros valores a receber			**1**	**-**		**1**	**-**
TOTAL DO ATIVO			**281.242**	**100,81**		**195.444**	**101,32**
PASSIVO							
Taxa de administração			44	0,02		23	0,01
Taxa de Custódia			-	0		35	0,02
Laudo de avaliação			57	0,02		55	0,03
Outros valores a identificar			978	0,35		1.279	0,66
Auditoria			35	0,01		31	0,02
Demais valores a pagar			1.132	0,41		1.115	0,58
TOTAL DO PASSIVO			**2.246**	**0,81**		**2.538**	**1,32**
PATRIMONIO LÍQUIDO			**278.996**	**100,00**		**192.906**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO			**281.242**	**100,81**		**195.444**	**101,32**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

SPDA Habitação Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 25.316.863/0001-01

(Administrado pelaOslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A) CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração do resultado do exercício
Período de 01 de agosto de 2025 (data do início na nova administradora) a 31 de dezembro de 2025, período de 02 de janeiro de 2025 a 31 de julho de 2025 (data da transferência de administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais)

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	31/12/2025	31/12/2024
Direitos Creditórios com Aquisição Substancial dos Riscos e Benefícios	**110.469**	**81.454**
Rendas com direitos creditórios	110.469	81.454
Títulos e Valores Mobiliários	**9.791**	**11.415**
Resultado com títulos públicos e federais	93	63
Resultado com cotas de fundo de investimento	9.698	11.352
Demais receitas	**-**	**-**
Demais Despesas	**(16.170)**	**(21.620)**
Remuneração da instituição administradora	(642)	(692)
Auditoria e Custódia	(77)	(168)
Taxa de fiscalização da CVM e ANBIMA	(32)	(40)
Serviço de recuperação de creditos	(11.010)	(13.582)
Honorarios advocatícios	(249)	(143)
Despesa com seguro	(1.979)	(2.653)
Despesa com laudo de avaliação	(503)	-
Despesas legais e cartório	(677)	(1.327)
Outras despesas	(1.001)	(3.015)
RESULTADO DO EXERCÍCIO PERTENCENTE AOS DETENTORES DE COTAS CLASSIFICADAS NO PL	**104.090**	**71.249**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

SPDA Habitação Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 25.316.863/0001-01

(Administrado pelaOslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A) CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração das mutuações do patrimônio líquido Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMÔNIO LÍQUIDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	**192.906**	**302.657**
Total de 194,979 cotas subordinadas a R$ 989.368,348 cada	192.906	-
Total de 194,98 cotas subordinadas a R$ 1.552.255,133 cada	-	302.657
Cotas amortizadas	**(18.000)**	**(181.000)**
RESULTADO DO EXERCÍCIO PERTENCENTE AOS DETENTORES DE COTAS CLASSIFICADAS NO PL	**104.090**	**71.249**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO NO FINAL DO EXERCÍCIO	**278.996**	**192.906**
Total de 194,979 cotas subordinadas a R$ 1.430.903,859 cada	**278.996**	-
Total de 194,979 cotas subordinadas a R$ 989.368,348 cada	-	192.906

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

SPDA Habitação Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 25.316.863/0001-01

(Administrado pelaOslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A) CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração dos Fluxos de Caixa (método indireto)
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	**104.090**	**71.249**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(+/-) Rendimentos dos Direitos Creditórios	(110.469)	(81.454)
(+/-) Rendimentos de títulos públicos	(93)	(63)
(+/-) Resultado com cotas de fundos de investimento	(9.698)	(11.352)
(+) Taxa de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração não liquidada	101	113
(+) Outros valores a pagar não liquidadados	1.167	1.146
(=) Resultado líquido ajustado	**(14.902)**	**(20.361)**
(+/-) Aquisição / liquidação de direitos creditórios	75.958	106.772
(+/-) Aquisição / liquidação de cota de fundo de investimento	(41.317)	95.491
(+/-) Aquisição / liquidação de título público	-	-
(+/-) Aumento / redução de outros valores a receber	-	-
(+/-) Aumento / redução de contas a pagar	(1.259)	(1.192)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**18.480**	**180.710**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Cotas amortizadas	(18.000)	(181.000)
(=) Caixa líquido das atividades de financiamentos	**(18.000)**	**(181.000)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**480**	**(290)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	159	449
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	639	159
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**480**	**(290)**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

1. Contexto operacional

O SPDA Habitação Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – Responsabilidade Limitada ("Fundo") iniciou suas atividades em 30 de outubro de 2016, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo foi adequado nos termos da resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022 e posteriores alterações.

O Fundo é destinado a investidores profissionais.

As Cotas do Fundo serão todas de uma mesma classe (subordinada), não havendo divisão em subclasses ou séries.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, no longo prazo, por meio da aplicação dos recursos do Fundo, preponderantemente, na aquisição de carteiras de direitos creditórios, vencidos e/ou a vencer, originados de operações de financiamento imobiliário realizadas por sociedades de economia mista ou empresas públicas controladas pela Prefeitura do Município de São Paulo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento regulamentados pela resolução n° 175 de 23 de dezembro de 2022 e pelas orientações da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), complementadas pelas normas previstas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional ("COSIF").

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

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

Em 31 de março de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Resumo das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Disponibilidades

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considera equivalentes de caixa depósitos bancários.

c) Outros ativos e passivos

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

d) Títulos e valores mobiliários – Cotas de fundos de investimento – ICVM 175

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição, posteriormente, o valor justo das cotas de fundos de investimento é atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Resultado de cotas de fundos”, pelo seu valor líquido.

e) Títulos e valores mobiliários – Títulos públicos e privados

Os títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo são avaliados pelo custo amortizado ou pelo valor justo, face suas características.

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação. atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i) Títulos para negociação - Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

ii) Títulos mantidos até o vencimento - Incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições.

O Fundo de investimento seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento.

Todos os cotistas devem declarar formalmente que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos do Fundo classificados nesta categoria e a sua anuência à classificação.

d) Passivos Contingente

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuadas de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 25, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), obedecendo aos seguintes critérios:

Contingências passivas - são reconhecidas nas demonstrações financeiras 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 e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão e divulgação.

e) Direitos creditórios

Direitos creditórios - a vencer

São registrados pelo valor de aquisição, atualizados conforme juros calculados com base na taxa interna de retorno dos contratos, pelo critério pró *rata temporis*. A taxa interna de retorno foi calculada com base no valor de aquisição, valor de vencimento e prazo de recebimento dos direitos creditórios.

Direitos creditórios - vencidos

Estão integralmente registrados pelo valor contratado, acrescido dos rendimentos até a data do seu vencimento. Rendimentos adicionais relativos aos direitos creditórios vencidos, que venham a ser auferidos pelo Fundo após a data de vencimento, somente são reconhecidos por ocasião da efetiva realização (recebimento).

Os direitos creditórios são classificados no seguinte grupo:

Operações sem aquisição substancial dos riscos e benefícios - nesse grupo são classificadas as operações em que o Fundo não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação e que, como consequência, não ensejam a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

A classificação do grupo acima é de responsabilidade da Administradora que sendo estabelecida utilizando-se como metodologia, preferencialmente, o nível de exposição do Fundo à variação no fluxo de caixa futuro associado ao direito creditório objeto da operação.

4. Apuração de valor justo

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.

O Fundo aplica o CPC 46 para instrumentos financeiros, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

A hierarquia de valor justo dá a mais alta prioridade a preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos (informações de Nível 1) e a mais baixa prioridade a dados não observáveis (informações de Nível 3).

Nível 1: são preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração.

Nível 2: são informações que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

Nível 3: são dados não observáveis para o ativo ou passivo. Dados não observáveis devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, preço de saída na data de mensuração do ponto de vista do participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

5. Composição dos títulos e valores mobiliários

Composição da carteira

a) Títulos públicos – Valor justo – Nível 1

A natureza, o nível da hierarquia de mensuração, a quantidade, o valor justo, e as faixas de vencimento dos títulos e valores mobiliários classificados como títulos para negociação no exercício de 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	31/12/2025		31/12/2024	
Descrição	**Quantidade**	**Valor justo**	**Quantidade**	**Valor justo**
Letra Financeira do Tesouro (LFT)	40	722	40	629
Total	**40**	**722**	**40**	629

b) Cotas de fundos de investimento – Valor justo – Nível 2

O Fundo mantém em sua carteira investimento nas seguintes cotas de fundos de investimento:

	31/12/2025		31/12/2024	
Fundo de Renda Fixa	**Quantidade**	**Valor justo**	**Quantidade**	**Valor justo**
Santander FIC FI Soberano Renda Fixa	1.990.715	94.744	1.049.658	43.729
Total	**1.990.715**	94.744	1.049.658	43.729

6. Transferência dos riscos e benefícios de propriedade do direito creditório

Os direitos creditórios que compõem a carteira do Fundo são classificados como sendo "sem" aquisição dos riscos e benefícios em função dos contratos adquiridos pelo Fundo possuírem cláusulas de coobrigação com os cedentes.

7. Operações com direitos creditórios sem aquisição substancial dos riscos e benefícios

a) Característica dos direitos creditórios

Os recursos do Fundo deverão ser alocados preponderantemente na aquisição de carteiras de Direitos Creditórios, com as seguintes características: créditos vencidos e/ou a vencer, originados de operações de financiamento imobiliário realizadas por sociedades de economia mista ou empresas públicas controladas pela Prefeitura do Município de São Paulo.

b) Marcação dos ativos

As Carteiras adquiridas são contabilizadas com base em uma de três metodologias alternativas amplamente aceitas e reconhecidas pelas regras contábeis: (i) Fluxo de Caixa Descontado ("DCF"); (ii) Level Yield (LY); ou (iii) Cost Recovery.

Em um contexto geral, são utilizadas inicialmente, *Carteiras Similares,* nas quais a RCB já possua longo histórico de experiência na precificação e operação, e que tenham boa previsibilidade estatística de projeção de fluxo de caixa. Neste momento determina-se o método a ser utilizado, se DCF ou LY, de acordo com a especificidade da carteira.

Os modelos utilizados deverão, no melhor julgamento da RCB, refletir a mais apropriada estimativa de "valor justo" das carteiras de crédito sob gestão, prezando sempre pelo princípio de conservadorismo e prudência das estimativas. Carteiras com menor previsibilidade temporal de fluxo de caixa, curto histórico de pagamento ou curta experiência por parte da RCB, serão mantidas em Cost Recovery.

Como os ativos que compões os fundos sob gestão não são, de forma generalizada, negociados em mercados organizados e, portanto, não possuem preços de referência de mercado, a estimativa de "valor justo" contabilizado de acordo com os modelos descritos, reflete o melhor julgamento de valor econômico das carteiras dos respectivos fundos. A avaliação da marcação de ativos é realizada pela gestora do Fundo, RCB Portfólios Ltda CNPJ sob o nº 23.782.291/0001-1.

As carteiras possuem diretos creditórios vencidos a partir de 365 dias. Devido a utilização de marcação dos ativos ao preço justo, conforme menciona acima, não há constituição de provisão de perdas para recuperação no fundo.

Portfólio	Metodologia	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
SPDA I	NPV	185.136	150.926
Saldo Final		**185.136**	**150.926**

c) Movimentação de direitos creditórios

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	150.926	176.101
Aquisições	-	-
(-) Liquidações	(75.958)	(106.772)
Direitos Creditórios a identificar	(301)	143
Rendimentos	110.469	81.454
Saldo final	**185.136**	**150.926**

d) Condições de cessão

Somente poderão integrar a carteira de investimentos do Fundo os Direitos Creditórios que atendam as seguintes condições ("Condições de Cessão"), que serão observadas pelo Gestor:

i. Tenham origem em operações financeiras, comerciais ou imobiliárias realizadas por sociedades de economia mista ou empresas públicas controladas pela Prefeitura do Município de São Paulo;

ii. Tenham sido objeto de seleção pelo Gestor;

iii. A assinatura do Contrato de Cessão tenha sido precedida de notificação, do Gestor ao Administrador, com cópia ao Custodiante, recomendando e aprovando a aquisição, pelo Fundo, de determinada carteira de Direitos Creditórios, cumulada com aprovação do Comitê de Gestão.

e) Cobrança dos Direitos Creditórios

A cobrança dos Direitos Creditórios integrantes da carteira do Fundo será realizada de acordo com as estratégias propostas pelo Gestor e validadas pelo Comitê de Gestão, nos termos do Contrato de Cobrança, podendo se valer dos seguintes procedimentos:

I no caso de Direitos Creditórios a vencer:

a) notificação do Devedor, por meio de correspondência específica ou no próprio boleto a que se refere a alínea seguinte, da existência do Contrato de Cessão; e

b) envio de boleto bancário e/ou aviso de cobrança, com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da respectiva data do vencimento, com a indicação de conta corrente de titularidade do Fundo para pagamento.

II no caso de Direitos Creditórios vencidos:

a) inicialmente, a cobrança será feita pelas vias e mecanismos que o Gestor julgar mais adequado, tais como contatos telefônicos, notificações por correspondência escrita, ou qualquer outro mecanismo de cobrança extrajudicial, obedecendo-se aos limites legais previstos na legislação vigente, respeitando, sempre que aplicável, os limites do Código de Defesa do Consumidor; e

b) a cobrança do devedor principal, seu eventual fiador, avalista ou demais coobrigados poderá ser feita, também, a critério do Gestor, e independentemente do disposto na alínea anterior, por meio de ações de cobrança e execuções judiciais de contratos e garantias.

f) Critérios de elegibilidade

Todo e qualquer direito creditório a ser adquirido pelo Fundo deverá atender, cumulativamente, na data da respectiva cessão, aos seguintes critérios de elegibilidade:

Somente poderão integrar a carteira de investimentos do Fundo os Direitos Creditórios que possuam valor mínimo de R$ 1,00 real e valor máximo de R$ 2.500
O enquadramento dos Direitos de Crédito aos critérios de elegibilidade, acima referidos, será verificado pelo Custodiante previamente e/ou no momento de cada cessão, com base nos documentos fornecidos pelo Cedente, bem como nos dados relativos ao Fundo mantidos pelo Gestor, Administrador e/ou Custodiante.

Para os fins da notificação constante do item III do capítulo “Condição da cessão”, será admitida comunicação via correio eletrônico, com aviso de recebimento.

Na hipótese de o Direito Creditório deixar de atender a qualquer Critério de Elegibilidade após a formalização de sua aquisição pelo Fundo, ou seja, depois de cumpridos todos os procedimentos descritos neste Regulamento e registrados no sistema do Custodiante, não haverá direito de regresso contra o Gestor ou o Administrador, salvo na existência de má-fé, culpa ou dolo por parte destes.

As operações de aquisição dos Direitos Creditórios pelo Fundo serão consideradas formalizadas somente após a celebração do Contrato de Cessão e o recebimento do Termo de Cessão, firmado pelo Fundo com o respectivo Cedente, devidamente assinado, bem como depois de atendidos todos e quaisquer procedimentos descritos neste Regulamento. Os Cedentes e/ou seus sócios, poderão, se for o caso, responder solidariamente com seus Devedores (sacados) pelo pagamento dos Direitos Creditórios cedidos ao Fundo, nos termos dos respectivos Contratos de Cessão.

Não é admitida qualquer forma de antecipação de recursos aos Cedentes para posterior reembolso pelo Fundo, seja pelo Administrador, Gestor ou Custodiante.

8. Gerenciamento de Risco

A composição dos Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDCs) é preponderantemente em direitos creditórios, que por sua natureza, estão sujeitos aos riscos do negócio, dos devedores, financeiros, do mercado e/ou legais. Outros riscos relevantes são, o risco de crédito, risco sistêmico, risco de liquidez e risco de mercado.

O Administrador e o Gestor utilizam, no gerenciamento desses riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações, laudos técnicos e informações de mercado que afetam o desempenho dos ativos que compõem a carteira, bem como modelos de gestão de ativos que se traduzem em processos de investimento e de avaliação dos riscos, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Adicionalmente, o Administrador e o Gestor acompanham e realizam monitoramento das informações relativas aos cedentes e respectivos ativos que compõe a carteira do fundo, bem como os pagamentos de juros, amortização e vencimento das operações e em caso de evidência do aumento da probabilidade de inadimplemento, a constituição de provisão para perdas é reavaliada.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos aos riscos já citados e desta forma, apesar de o Administrador e o Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

9. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundono exercício foram os seguintes:

Data	PL Médio	Valor da Cota (*)	Valor da cota teórica (R$) (**)	Rentabilidade do Fundo (%)
31/12/2025	274.507	1.430.903,86	3.570.555	54,56
31/12/2024	244.956	989.368,35	2.245.489	20,73

(*) Valor da cota calculada no último dia do período.
(**) Cota teórica desconsiderando a amortização do período.
(***) Rentabilidade calculada considerando a diferença entre o valor da cota teórica vs ano anterior.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10. Emissão, amortização e resgate de cotas.

a) Emissão

Na subscrição das Cotas da 1ª Emissão em data diversa da Data da Subscrição Inicial, será utilizado o valor unitário da Cota calculado no Dia Útil imediatamente anterior à data da subscrição, conforme disposto no Regulamento do Fundo.

No exercício não houve emissão de cotas nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2025 e 2024.

b) Amortização e resgate de cotas

O Gestor promoverá amortizações das Cotas, a qualquer momento, durante o prazo de duração do Fundo, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos seja suficiente para o pagamento do valor de exigibilidades e provisões do Fundo.

Para efeitos de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota vigente no fechamento do Último Dia Útil anterior à data programada para amortização, deduzido de eventuais despesas, tributos e taxas.

Não haverá resgate de Cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou na sua liquidação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve amortização de cotas no montante de R$ 18.000. (2024 - R$ 181.000)

11. Negociação de cotas

As Cotas estão vedadas de serem negociadas no mercado secundário.

12. Prestadores de serviços

Administração:	Oslo DTVM SA
Custodiante:	Oslo DTVM SA
Controladoria:	Oslo DTVM SA
Distribuidor:	Oslo DTVM SA
Tesouraria:	Oslo DTVM SA
Gestão:	RCB Portfólios Ltda

13. Custódia

As cotas de fundos de investimento estão custodiadas junto a seus administradores.

Os Direitos Creditórios são custodiados na sede do custodiante ou contratados terceiros para prestação do serviço.

14. Taxa de administração, custodia, gestão e Agente de cobrador

Será utilizada a metodologia de cálculo prevista nos parágrafos a seguir para o resultado da Taxa de Administração, com base no Fator de Remuneração de Administração (FRAdmin), sendo este igual a R$ 0,63 (sessenta e três centavos) para o cálculo previsto nos parágrafos a seguir:

O Administrador e o Custodiante receberão uma remuneração correspondente ao conjunto dos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo (RA), equivalente a:

R.A. = 70.000 X FRAdmin

Será utilizada a metodologia de cálculo prevista nos parágrafos a seguir para o resultado da Taxa de Gestão, com base no Fator de Remuneração de Gestão (FRgestão), sendo este igual a R$ 0,95 (noventa e cinco centavos) para as hipóteses previstas.

Será utilizada a seguinte metodologia para o resultado da remuneração mensal (RS), pela gestão da Carteira de Direitos Creditórios do Fundo calculada conforme a tabela 1 abaixo de Remuneração Agente Cobrador. Este valor será o resultante do somatório dos valores apurados conforme a fórmula abaixo:

RS=[VR x FRgestão x (Rp + Ra)]i

RP: percentual de remuneração referente à adimplência ou não do Contrato.
RA: percentual de remuneração referente à troca do Contrato CV por Contrato AF.
VR: valor recuperado

Tabela 1 de Remuneração do Agente Cobrador - Tipo de Contrato

Classificação Original do Contrato	Tipo de Contrato Original	Remuneração Principal ***Rp***	Tipo de Contrato no mês de pagamento	Remuneração Adicional (para transformação de Contrato em Alienação Fiduciária) ***Ra***
A	AF	5%		
B	CV	5%	AF	1%
C	CV	5%	AF	2%
D	AF	10%		
E	CV	10%	AF	3%
F	CV	10%	AF	6%

O valor previsto para a Taxa de Gestão estará sujeito a variação apurada em função do cumprimento de um plano de metas de adimplência da carteira de créditos do Fundo, na forma prevista no Contrato Global de Prestação de Serviços de Gestão de Cobrança de Direitos de Crédito e Outras Avenças e seus respectivos Anexos, observadas também, as seguintes condições:

a) Haverá uma remuneração mensal mínima ao Agente Cobrador de R$50. (cinquenta mil reais) que será reajustada pelo IPCA ou outro indexador pactuado.

b) Além da RS decorrente do exercício da função de Agente Cobrador - gestão - do Fundo, o Agente Cobrador fará jus ao reembolso das despesas referentes à instalação e manutenção da infraestrutura física e tecnológica necessárias ao atendimento de clientes na medida em que disponibilizada Agente Cobrador ao Fundo, podendo tais valores, além de serem reajustados nos termos Contrato de Gestão de Cobrança, variarem conforme ajuste convencionado com o Agente Cobrador ou conforme a demanda de infraestrutura necessária à prestação dos Serviços.

Não serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

Nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2025 o Fundo registrou na rubrica de Remuneração da instituição administradora o montante de R$642 (2024 – R$692).

15. Classificação de risco

O Fundo está dispensado de elaboração de relatório de risco por agência classificadora de risco em funcionamento do País por enquadrar-se nos critérios de dispensa da regulamentação vigente. Não haverá classificação de risco da classe única de cotas.

16. Demandas judiciais

A RCB Portfolios Ltda, na qualidade de Gestora do SPDA HABITACAO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA (Fundo),
informa que desde 31.12.2015 aplica modelo próprio de constituição de Provisão para Contingências Judiciais ("Provisão"), devidamente aprovado pelo Administrador, Custodiante e Investidor.

Este modelo consiste em projetar o valor esperado de condenações a serem pagos para todas as ações judiciais movidas por terceiros contra o Fundo, com base no motivo da ação; probabilidade de perda e valor médio da condenação por ação. ("Valor de Provisão").

O Valor de Provisão é registrado e atualizado mensalmente na contabilidade do Fundo conforme as condenações pagas. Os valores projetados são revistos trimestralmente pelo Gestor, quando são ajustados para a mais recente realidade e expectativa de determinados fatores, tais como:
(i) condenação média por ação; (ii) número de ações entrantes; (iii) número de ações transitadas em julgado.

Neste modelo, o conjunto de ações recebe um valor potencial de perda, que é estimado através de análises históricas e modelos internos, no entanto, para este fundo não apresenta risco contábil.

Segue abaixo o número de ações judiciais existentes contra o Fundo bem como o valor da Provisão para Contingências Judiciais dos processos em que o Fundo possui probabilidade de perda possível::

31 de dezembro de 2025:

Risco de perda (Possível) / tipo	Quantidade	Valor estimado de perda
Indenizatória/Revisional	193	R$ 55

31 de dezembro de 2024:

Risco de perda (Possível) / tipo	Quantidade	Valor estimado de perda
Indenizatória/Revisional	107	R$ 111

17. Tributação

a. Imposto de Renda

Os rendimentos auferidos serão tributados pelas regras abaixo:

- Seguindo a expectativa do Administrador e da Gestora de manter a carteira do Fundo,

exceto direitos creditórios, com prazo médio superior a trezentos e sessenta e cinco dias, calculado conforme metodologia regulamentada pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, os rendimentos auferidos estarão sujeitos ao imposto de renda retido na fonte às seguintes regras;

- Alíquotas, de acordo com o prazo de aplicação contado da data de aplicação a data do resgate:
  i. 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias;
  ii. 20% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias;
  iii. 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias;
  iv. 15% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

Conforme legislação em vigor, desde janeiro de 2002, as eventuais perdas apuradas no resgate das cotas podem ser compensadas com eventuais rendimentos auferidos em resgates ou incidências posteriores, no mesmo ou em outros fundos detidos pelo investidor no mesmo administrador, desde que sujeitos à mesma alíquota do imposto de renda.

No caso de amortização de cotas, o imposto deverá incidir sobre o valor que exceder o respectivo custo de aquisição, em relação à parcela amortizada, proporcionalmente aos juros amortizados, à alíquota aplicável com base no prazo médio da carteira.

Na hipótese de alienação de cotas do Fundo a terceiros, o ganho líquido (diferença positiva entre o preço de venda e o respectivo custo de aquisição) auferido está sujeito ao imposto de renda, à alíquota de 15%. Neste caso, o imposto de renda será apurado e pago pelo próprio cotista.

A regra tributária acima descrita não se aplica aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

b. IOF

O art. 32 do Decreto 6.306/07 determina a incidência do IOF à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, limitado ao percentual de rendimento da operação, em função do prazo de aplicação. Esse limite percentual decresce à medida que aumenta o número de dias decorridos entre a aplicação e o resgate de cotas, conforme a tabela anexa ao decreto 6.306/07. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data de aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

18. Alterações Estatutárias

Durante o exercício de 2025 foram realizadas Assembleias Gerais de Cotistas que deliberaram, entre outros temas, sobre matérias relacionadas à governança e à administração do Fundo.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de fevereiro de 2025 e 27 de março de 2025, foram deliberadas matérias relacionadas à ratificação das decisões do Comitê de Gestão, bem como à substituição e ratificação de seus membros e respectivos suplentes, nos termos do Regulamento do Fundo.

Na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04 de julho de 2025, foram aprovadas as Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, bem como autorizadas as providências necessárias à sua formalização.

Por fim, na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de julho de 2025, foi aprovada a substituição da administradora fiduciária e custodiante do Fundo, com transferência da administração para a Oslo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a partir de 01 de agosto de 2025, bem como a atualização do Regulamento do Fundo e demais providências necessárias à implementação da transferência

19. Operações com partes relacionadas

O Fundo não possui títulos de emissão com empresas ligadas ao Administrador ou do Gestor em 31 de dezembro de 2025. O Fundo possui taxas de administração e gestão, mencionadas na nota explicativa 14, representadas da seguinte forma: .

	31 de dezembro 2025		31 de dezembro 2024		
Descrição	**Valores a pagar**	**Despesas no exercício**	**Valores a pagar**	**Despesas no exercício**	**Parte relacionada**
Taxa de administração	44	(224)	-	-	Oslo DTVM S.A.
Taxa de administração	-	(418)	23	(692)	Banvox DTVM Ltda
Taxa de custódia	-	(77)	35	(32)	Banvox DTVM Ltda

20. Encargos debitados ao Fundo

DESPESAS	31/12/2025	% do PL médio	31/12/2024	% do PL médio
Remuneração da instituição administradora	642	0,26	692	0,37
Auditoria e Custódia	77	0,03	168	0,09
Taxa de fiscalização da CVM e ANBIMA	32	0,01	40	0,02
Serviço de recuperação de créditos	11.010	4,49	13.582	7,22
Honorários advocatícios	249	0,10	143	0,08
Despesa com seguro	1.979	0,81	2.653	1,41
Despesa com laudo de avaliação	503	0,21	-	-
Despesas legais e cartório	677	0,28	1.327	0,71
Outras despesas	1.001	0,41	3.015	1,60
Patrimônio Líquido médio	**244.956**	**6,60**	**188.093**	**11,50**

21. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que o Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou os serviços de auditoria da CLA – Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

22. Eventos Subsequentes

Não houve qualquer evento subsequente para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2025

Diretor
Ariana Renata Pavan

Contadora
Maiara de Souza Andrade
Contadora CRC 1SP-340876/O-9