SABIÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 12.323.955/0001-69
Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

SABIÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ 12.323.955/0001-69)
Administrado pelo Banco Genial S.A
(CNPJ 45.246.410/0001-55)

Conteúdo

Relatório do auditor independente	3-6
Demonstração da posição financeira	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11-30

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Cotistas e à Administração do
SABIÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
São Paulo – SP

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras **SABIÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo") administrado pelo BANCO GENIAL S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **SABIÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações para o período findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Resolução nº 175/22 da 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 à instituição, 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 conforme 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 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.

Determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Investimento em ações de companhias fechadas
Conforme apresentado na demonstração da posição financeira do Fundo, em 31 de dezembro de 2025 o saldo de investimento em ação de companhia de capital fechado representa 82,17% do total do seu patrimônio líquido. Esse tópico foi considerado como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes à valor justo no resultado do exercício.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Verificação dos saldos contábeis dessa companhia;
- Verificação do percentual de participação do Fundo nessa companhia;
- Obtenção do laudo de avaliação e a análise em conjunto com nossos especialistas para avaliação da razoabilidade da metodologia, premissas e acurácia matemática do respectivo laudo;
- Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado.
- Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos o valor justo das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administradora do fundo e da governança pelas demonstrações financeiras
A administradora do fundo é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Resolução nº 175/22 da CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administradora do fundo 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 administradora do fundo pretenda liquidar o Fundo ou

cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria, para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia.
- 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 uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da instituição. 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 Instituto 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.

Blumenau – SC, 31 de março de 2026.



Audifactor Auditores Independentes S/S
CRC-SC 5.560/O-1
Sidení Moratelli – Sócio Responsável
CRC-SC 019.206/O-7

SABIÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ 12.323.955/0001-69)
Administrado pelo Banco Genial S.A
(CNPJ 45.246.410/0001-55)

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

	Nota	31/12/2025	% sobre o PL	31/12/2024	% sobre o PL
Ativo					
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária		**7**	**-**	**29**	**0,02**
Bancos		-	-	29	0,02
Cotas de fundo de renda fixa		7	-	-	-
De natureza imobiliária					
Estoques	**6**	**205**	**0,12**	**205**	**0,12**
Imóveis acabados		205	0,12	205	0,12
Não circulante					
Investimento de natureza imobiliária					
Ações em companhias fechadas	**5.2**	**141.749**	**82,17**	**124.539**	**71,98**
BDI Realty Empreendimento Imobiliário 02 Ltda.		34.402	19,94	31.871	18,42
ILSC Empreendimentos Imobiliários Ltda.		10.255	5,95	9.815	5,67
BDI Realty SP Empreendimentos Imobiliários Ltda.		20.858	12,09	20.475	11,83
Florêncio Empreendimentos Imobiliários Ltda.		(533)	(0,31)	(515)	(0,30)
Ipiranga Premium Empreendimentos Imobiliários S.A.		10.003	5,80	(11.197)	(6,47)
BDI Realty Empreendimento Imobiliário 01 Ltda.		(11.842)	(6,87)	(4.831)	(2,79)
01 FS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		32.529	18,86	29.261	16,91
Sacopã 180 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.		3.500	2,03	5.803	3,35
Sacopã Rio SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.		14.728	8,54	13.136	7,59
Unic Icaraí SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.		(4.531)	(2,63)	(5.376)	(3,11)
BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda.		32.380	18,77	36.097	20,86
Outros investimentos		**33.292**	**19,30**	**40.466**	**23,39**
Adiantamentos para futuro aumento de capital	**5.2**	33.292	19,30	40.466	23,39
Valores a receber		**2.231**	**1,29**	**8.061**	**4,66**
Outros valores a receber - companhia BDI 03	**5.2**	-	-	1.830	1,06
Acordos judiciais		2.000	1,16	6.000	3,47
Depósito judicial		228	0,13	228	0,13
Despesas antecipadas		3	-	3	0,00
Total do ativo		**177.484**	**102,88**	**173.300**	**100,17**
Passivo					
Circulante		**4.987**	**2,88**	**289**	**0,17**
Taxa de Gestão a pagar	**7**	90	0,05	268	0,15
Taxa de administração a pagar	**7**	34	0,02	16	0,01
Taxa de consultoria a pagar		4.850	2,80	-	-
Provisões e contas a pagar		13	0,01	5	0,00
Total do passivo		**4.987**	**2,88**	**289**	**0,17**
Patrimônio líquido	**10**				
Cotas de investimentos subscritas		244.897	141,97	221.973	128,30
Amortização de contas de investimentos integralizadas		(67.278)	(39,00)	(67.278)	(38,89)
Lucros / Prejuízos acumulados		(5.122)	(2,97)	18.316	10,59
Total do patrimônio líquido		**172.497**	**100,00**	**173.011**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido		**177.484**	**102,88**	**173.300**	**100,17**

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

SABIÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ 12.323.955/0001-69)
Administrado pelo Banco Genial S.A
(CNPJ 45.246.410/0001-55)

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receita de multas e juros e atualização monetária	**5.3**	23	521
Resultado de Ajuste ao Valor Justo	**5.2**	(15.769)	1.629
Dividendos de companhias fechadas		192	4.672
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**(15.554)**	**6.822**
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		13	-
Depesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(6)	-
Resultado líquido de atividades financeiras		**7**	**-**
Receitas (despesas) operacionais	**11**		
Acordos judiciais		-	6.000
Despesa de consultoria		(4.890)	(105)
Despesas CETIP		(28)	(26)
Taxa de Gestão		(2.152)	(3.097)
Taxa de administração		(202)	(205)
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(20)
Consultoria jurídica		(460)	(348)
Outras receitas e despesas operacionais		(129)	(95)
Resultado líquido de atividades operacionais		**(7.891)**	**2.104**
Resultado líquido do exercício		**(23.438)**	**8.926**
Quantidade de cotas integralizadas		**173.011.023**	**4.826.899**
Resultado do exercício por cota - R$		**(0,14)**	**1,85**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**1,00**	**0,02**

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

SABIÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ 12.323.955/0001-69)
Administrado pelo Banco Genial S.A
(CNPJ 45.246.410/0001-55)

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

	Cotas de investimento subscritas	Cotas de investimento a integralizar	Amortização de cotas de investimentos integralizadas	Prejuízos acumulados	Totais
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**213.732**	**(20.058)**	**(67.277)**	**9.389**	**135.786**
Cotas de investimento integralizadas	8.241	20.058	-	-	28.299
Resultado do exercício	-	-	-	8.926	8.926
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**221.973**	**-**	**(67.277)**	**18.315**	**173.011**
Cotas de investimento integralizadas	**22.924**	**-**	**-**	**-**	**22.924**
Resultado do exercício	**-**	**-**	**-**	**(23.438)**	**(23.438)**
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**244.897**	**-**	**(67.277)**	**(5.123)**	**172.497**

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

SABIÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ 12.323.955/0001-69)
Administrado pelo Banco Genial S.A
(CNPJ 45.246.410/0001-55)

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de despesas de consultoria		(40)	(105)
Pagamento de despesas de CETIP		(30)	(26)
Pagamento de taxa de administração		(184)	(205)
Pagamento de taxa de gestão		(2.328)	(3.096)
Recebimentos de acordos judiciais		4.000	-
Pagamento de taxa performance		-	(3.067)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(30)	(20)
Pagamentos de consultoria jurídica		(460)	(347)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(121)	(124)
(Pagamento) compensação de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(6)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		**801**	**(6.990)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		13	41
Venda de ações de companhias fechadas		1.853	3.300
Pagamento AFAC companhias fechadas		(32.455)	(29.302)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas		192	4.672
Redução de capital de companhias fechadas		6.650	-
Caixa líquido gerado nas atividades investimento		**(23.747)**	**(21.289)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimento integralizadas		22.924	28.299
Amortização de cotas de investimentos integralizadas		-	-
Rendimentos distribuídos		-	-
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de financiamento		**22.924**	**28.299**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(22)**	**20**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		**29**	**9**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		**7**	**29**

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

1 Contexto operacional

O **Sabiá Fundo de Investimento Imobiliário - FII – Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A ("Administradora"), foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 6 de dezembro de 2010, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015, que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 26 de janeiro de 2011 e o início de suas atividades em 26 de janeiro de 2011.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial, com possibilidade de alienação, de imóveis, direitos reais, recebíveis, ou ainda, à realização de investimentos em outros ativos, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigente.

As aplicações do Fundo não são garantidas pela Administradora ou pelo Fundo Garantidor de Créditos, e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

2 Apresentação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs"), especificamente a Resolução CVM nº 175/22 e o anexo normativo III.

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 31 de março de 2026.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das Demonstrações Financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetem 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 de ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou 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) for 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 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 acrescido do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

IV Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial: Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

(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.

II Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 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 cuja 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 nota explicativa, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.5 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.6 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:

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

3.7 Ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado

O Fundo possuía investimentos em ações de companhia sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, cujas carteiras de investimentos estavam representadas, em sua maioria, por terrenos em estágios iniciais de desenvolvimento de projeto e, consequentemente, de maturação à Longo Prazo.

Até 31 de dezembro de 2022, esses investimentos foram mensurados pelo método de equivalência patrimonial (MEP), considerando-se o patrimônio líquido das companhias investidas na data de encerramento do exercício social, sendo os valores testados pelo Administrador do Fundo para identificar indícios de perda no valor recuperável desses investimentos.

A partir de 31 de dezembro de 2023, o Fundo foi qualificado como entidade de investimento por estar enquadrado cumulativamente nos requisitos abaixo relacionados, passando a avaliar o investimento em ações de companhia sem negociação em bolsa pelo valor seu justo.

- obtém recursos de um ou mais investidores com o propósito de atribuir o desenvolvimento e a gestão de uma carteira de investimento a um gestor qualificado que deve possuir plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado a consultar os cotistas para essas decisões e tampouco indicar os cotistas ou partes a eles ligadas como representantes nas entidades investidas, tal fato se deu no momento que a cogestora Prisma Real Estate Gestora de Recursos Ltda. iniciou ativamente a estratégia voltada ao gerenciamento ativo

do portifólio do Fundo;

- se compromete com os investidores com o objetivo de investir os recursos unicamente com o propósito de retorno através de apreciação do capital investido, renda ou ambos;

- substancialmente mensura e avalia o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo; e

- define nos seus regulamentos estratégias objetivas e claras utilizadas para o desinvestimento, assim como a atribuição do gestor de propor e realizar, dentro do prazo estabelecido na estratégia, o desinvestimento, de forma a maximizar o retorno para os cotistas.

- tem cotistas que não influenciam ou não participam da administração das entidades investidas ou não sejam partes ligadas aos administradores dessas entidades.

Com base nesta classificação, em 31 de dezembro de 2023, os investimentos em ações em companhias foram mensurados a valor justo. Tal avaliação foi realizada por um terceiro independente, contratado pelo gestor em nome do Fundo, especializado em avaliação, sendo os valores testados pelo Administrador do Fundo para identificar indícios de perda no valor recuperável desses investimentos.

Apresentamos abaixo o ajuste de abertura, considerando mudança de metodologia dos ativos para avaliação pelo valor justo:

	Empresa	Saldo inicial em 31/12/2022	Ajuste de abertura Saldo pelo valor justo em 31/12/2022	Saldo patrimonial ajustado em 31/12/2022 (Vide Nota 5.2)	AFAC – pós até 30/09/22 (pós avaliação)
(a)	BDI Realty Empreendimento Imobiliário 02 Ltda.	**(694)**	51.763	**51.069**	192
(b)	ILSC Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Ex. Leste 05).	**5.148**	4.431	**9.579**	1.200
(c)	BDI Realty SP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**10.679**	6.313	**16.992**	-
(d)	Florêncio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**445**	536	**981**	-
(e)	Ipiranga Premium Empreendimentos Imobiliários S.A.	**(10.606)**	10.677	**71**	8
(f)	BDI Realty Empreendimento Imobiliário 01 Ltda.	**(2.063)**	17.178	**15.115**	468
(h)	01 FS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	**19.381**	6.514	**25.895**	-
(i)	Sacopã 180 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	**10.540**	6.353	**16.893**	2.240
(i)	Sacopã Rio SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	**3.372**	1.017	**4.389**	14
(j)	Unic Icaraí SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	**(9.076)**	11	**(9.065)**	313
(k)	BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda. (Cia nova - Cisão Leste 05).	**18.992**	6.432	**25.424**	2.564
	Totais	**46.118**	**111.225**	**157.343**	**6.998**

3.8 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio

Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio são contabilizados quando recebidos ou quando há a aprovação dos dividendos pelos acionistas da investida do Fundo, o que ocorrer primeiro. As distribuições recebidas das investidas, incluindo dividendos e/ou juros sobre capital próprio, são reconhecidos como receita, com impacto no resultado do exercício.

3.9 Lucro (Prejuízo) por quota

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

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, ao risco de crédito, ao risco sistêmico, às condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Desse modo, 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, consequentemente, para os Cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com uma Gestão ativa no gerenciamento dos ativos investidos.

Principais riscos associados ao Fundo

Risco de Mercado: possibilidade de impacto negativo no patrimônio devido à flutuação de preços, cotações, taxas de juros e desempenho dos emissores dos Ativos.
Risco de Crédito: risco de perdas por inadimplemento de tomadores ou contrapartes, deterioração de risco de crédito, renegociações ou custos de recuperação.
Risco de Liquidez das Cotas: dificuldade de negociar as cotas no mercado secundário por se tratar de condomínio fechado, podendo o cotista permanecer por longo prazo sem conseguir vendê-las.
Risco de Precificação: variação no valor das cotas decorrente da forma de precificação dos Ativos pelo Administrador ou terceiros, conforme critérios regulatórios.
Risco de Concentração: possibilidade de maior volatilidade devido à concentração da carteira em poucos emissores ou determinados Ativos.
Risco Normativo: alterações legislativas, regulatórias ou interpretativas podem exigir mudanças na carteira ou nas regras de ingresso e saída de cotistas.
Risco Jurídico: interpretações administrativas ou judiciais divergentes do Regulamento podem afetar negativamente o Fundo e os Cotistas.
Segregação Patrimonial: decisões administrativas, judiciais ou arbitrais podem, eventualmente, não reconhecer a segregação entre classes, impactando patrimônios distintos.
Cibersegurança: falhas em sistemas tecnológicos dos prestadores de serviços podem prejudicar operações, performance e a integridade das informações do Fundo.
Saúde Pública: crises sanitárias podem gerar impactos econômicos e operacionais que afetem o desempenho da Classe.
Risco Socioambiental: eventos ambientais, sociais ou de governança relacionados aos emissores podem gerar perdas financeiras e desvalorização dos Ativos.

5 Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão representados por:

5.1 De caráter não imobiliário

Em 31 de **dezembro de 2024 e 2023,** o Fundo não possuía ativos financeiros de natureza não imobiliária.

5.2 De caráter imobiliário

5.2.1 - A tabela abaixo apresenta os ativos em:

		31/12/2025		31/12/2024	
Empresa	**Existência de controle**	**Participação**	**Quantidade de cotas**	**Participação**	**Quantidade de cotas**
(a) BDI Realty Empreendimento Imobiliário 02 Ltda.	Sim	100,00%	8.684.307	100,00%	4.109.465
(b) ILSC Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Sim	100,00%	5.591.432	100,00%	5.579.433
(c) BDI Realty SP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Sim	99,98%	19.592.630	99,98%	17.591.630
(d) Florêncio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Sim	75,00%	3.000	75,00%	3.000
(e) Ipiranga Premium Empreendimentos Imobiliários S.A.	Sim	99,74%	26.360.343	97,77%	3.059.086
(f) BDI Realty Empreendimento Imobiliário 01 Ltda.	Sim	50,00%	5.000	50,00%	5.000
(g) 01 FS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Sim	100,00%	27.233.176	100,00%	23.973.101
(h) Sacopã 180 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	Sim	100,00%	3.148.750	100,00%	6.213.750
(i) Sacopã Rio SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	Sim	100,00%	1.689.001	100,00%	1.154.851
(j) Unic Icaraí SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	Sim	100,00%	18.317.682	100,00%	13.561.653
(k) BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda.	Sim	100,00%	35.031.646	100,00%	36.876.946

5.2.2 - A tabela abaixo apresenta os ativos em 31 de dezembro 2024:

					Valor justo
	(a)	(b)	(c)	(d)	(a+b+c+d)
Empresa	Saldo patrimonial em 31/12/2024	Conversão de AFACs em capital	Redução de capital	Resultado ajuste a valor justo	Saldo patrimonial em 31/12/2025
(a) BDI Realty Empreendimento Imobiliário 02 Ltda.	**31.871**	4.575	(550)	(1.494)	**34.404**
(b) ILSC Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**9.815**	63	-	377	**10.255**
(c) BDI Realty SP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**25.582**	2.001	-	(1.618)	**20.858**
(d) Florêncio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**(515)**	-	-	(18)	**(533)**
(e) Ipiranga Premium Empreendimentos Imob. S.A.	**(11.197)**	23.301	-	(2.101)	**10.003**
(f) BDI Realty Empreendimento Imobiliário 01 Ltda.	**(4.831)**	-	-	(7.011)	**(11.842)**
(g) 01 FS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	**29.261**	3.260	-	8	**32.529**
(h) Sacopã 180 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. - .**(i)**	**5.803**	65	(3.130)	762	**3.500**
(i) Sacopã Rio SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	**13.136**	534	-	1.058	**14.728**
(j) Unic Icaraí SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	**(10.483)**	4.756	-	(3.911)	**(4.531)**
(k) BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda.	**36.097**	1.074	(2.970)	(1.821)	**32.380**
Total	**124.539**	**39.629**	**(6.650)**	**(15.769)**	**141.749**

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi recebido o montante de R$192 (2024: R$4.672) a título de dividendo, reconhecido na demonstração do resultado do período.

5.2.3 - A tabela abaixo apresenta os ativos em 31 de dezembro 2024:

					Valor justo
Empresa	Saldo patrimonial em 31/12/2023	Conversão de AFACs em capital	Baixa de Alocação de AFAC não capitalizados - 2023 (iii)	Resultado ajuste a valor justo	Saldo patrimonial em 31/12/2024
(a) BDI Realty Empreendimento Imobiliário 02 Ltda.	**41.689**	-	(1.528)	(8.290)	**31.871**
(b) ILSC Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**9.394**	214	(209)	416	**9.815**
(c) BDI Realty SP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**17.411**	985	(899)	8.085	**25.582**
(d) Florêncio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**(946)**	-	(585)	1.016	**(515)**
(e) Ipiranga Premium Empreendimentos Imob. S.A.	**(10.672)**	-	(7.315)	6.790	**(11.197)**
(f) BDI Realty Empreendimento Imobiliário 01 Ltda.	**6.128**	-	-	(10.959)	**(4.831)**
(g) 01 FS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	**24.999**	871	(699)	4.090	**29.261**
(h) Sacopã 180 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	**10.709**	302	(302)	(4.906)	**5.803**
(i) Sacopã Rio SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	**7.184**	156	(143)	5.939	**13.136**
(j) Unic Icaraí SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	**(7.392)**	1.134	(975)	(3.250)	**(10.483)**
(k) BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda.	**32.745**	1.876	(1.222)	2.698	**36.097**
Total	**131.249**	**5.538**	**(13.877)**	**1.629**	**124.539**

5.2.4 - Movimentação dos AFACs – Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Empresa	Saldo patrimonial 31/12/2024	Novos AFACs	Conversão de AFACs	Saldo patrimonial 31/12/2025
(a) BDI Realty 02	**4.575**	12.238	(4.575)	**12.238**
(b) ILSC Empr	**63**	13	(63)	**13**
(c) BDI Realty SP	**2.001**	2.409	(2.001)	**2.408**
(d) Florêncio Emp	**837**	146	-	**983**
(e) Ipiranga Premium	**23.302**	7.534	(23.301)	**7.535**
(f) BDI Realty 01	**-**	-	-	**-**
(g) 01 FS Empr SPE.	**3.260**	1.534	(3.260)	**1.534**
(h) Sacopã 180 SPE	**65**	16	(65)	**16**
(i) Sacopã Rio SPE	**534**	200	(534)	**200**
(j) Unic Icaraí SPE	**4.756**	6.279	(4.756)	**6.280**
(k) BDI Realty 05	**1.073**	2.085	(1.074)	**2.085**
Total	**40.467**	**32.454**	**(39.629)**	**33.292**

5.2.5 - Movimentação dos AFACs – Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Empresa	Saldo patrimonial 31/12/2023	Novos AFACs	Conversão de AFACs	Saldo patrimonial 31/12/2024
(a) BDI Realty 02	**1.826**	2.749	-	**4.575**
(b) ILSC Empr	**215**	63	(214)	**63**
(c) BDI Realty SP	**985**	2.001	(985)	**2.001**
(d) Florêncio Emp	**595**	242	-	**837**
(e) Ipiranga Premium	**8.743**	14.559	-	**23.302**
(f) BDI Realty 01	**-**	-	-	**-**
(g) 01 FS Empr SPE.	**871**	3.260	(871)	**3.260**
(h) Sacopã 180 SPE	**302**	65	(302)	**65**
(i) Sacopã Rio SPE	**156**	534	(156)	**534**
(j) Unic Icaraí SPE	**1.134**	4.756	(1.134)	**4.756**
(k) BDI Realty 05	**1.876**	1.073	(1.876)	**1.073**
Total	**16.703**	**29.302**	**(5.538)**	**40.467**

5.2.6 - Valor Justo em 31 de dezembro de 2025

Em 31 de dezembro de 2025, os valores justos correspondentes às Companhias de capital fechado estão suportados por laudos de avaliação elaborado pela empresa de avaliação independente UHY Bendoraytes, com data base em outubro de 2025 que avaliou a participação do Fundo nas Companhias em R$ 141.749.

Para a estimativa do valor justo dos terrenos, a empresa avaliadora optou por utilizar a metodologia do Comparativo Direto de Dados de Mercado e, na falta de comparáveis, o Método Involutivo Dinâmico.

Para o único ativo caracterizado como galpão industrial, o avaliador empregou o método evolutivo. Esse método consiste na combinação de duas abordagens distintas: o Comparativo Direto de Terreno e a Quantificação do Custo das Construções. Nesse processo, as parcelas de terreno e construções são avaliadas separadamente para determinar o valor total do ativo.

5.2. 7 - Origem dos ativos

O Fundo adquiriu em agosto de 2019 a Airuf Participações S.A., sociedade anônima com sede na rua Dias Ferreira, n° 190, Leblon - Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R$ 80.659. Em novembro de 2019, houve a extinção da sociedade e o Fundo recebeu a totalidade das cotas detidas pela Airuf Participações S.A. nas empresas: (i) BDI Realty Sociedade Patrimonial Ltda.; (ii) Leste Empreendimentos Imobiliários 05 Ltda.; e (iii) BDI Realty SP Empreendimento Imobiliário Ltda.

Posteriormente, em novembro de 2019, houve a extinção da empresa BDI Realty Sociedade Patrimonial Ltda. e o Fundo recebeu a totalidade das cotas detidas nas empresas: (i) Florêncio Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (ii) Friburgo Empreendimentos e Participações S.A.; (iii) Ipiranga Premium Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (iv) BDI Realty Empreendimento imobiliário 01 Ltda.; (v) 01 FS Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (vi) Sacopã 180 Empreendimento Imobiliário Ltda.; (vii) Sacopã Rio SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.; e (viii) Unic Icaraí SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.

(a) BDI Realty Empreendimento Imobiliário 02 Ltda.

Contexto operacional

O Fundo adquiriu investimento na empresa BDI Realty Empreendimento Imobiliário 02 Ltda. ("BDI 02") em novembro de 2015 e possui controle sobre a investida. A BDI 02 é uma sociedade por ações de capital fechado, e tem sua sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na rua Dias Ferreira, n° 190 - Sala 601, Leblon, e tem por objeto social as atividades de compra e venda, aluguel e loteamento de imóveis próprios, desenvolvimento e incorporação imobiliária, a participação em outras sociedades, consórcios e joint ventures, inclusive através da aquisição de ações e cotas representativas de capital social.

A BDI Realty empreendimento Imobiliário 04, compreende um terreno na Cidade Satélite - Pirelli, localizado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, que está em fase de regularização e aprovação de projeto. Os estoques de imóveis são basicamente representados por terrenos adquiridos e custos incorridos para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais.

Conforme Ata de Reunião de Diretoria da BDI 02 realizada em 28 de dezembro de 2020, foi deliberada a reversão de parte da Reserva de Lucros constituída pelo saldo remanescente do lucro do exercício de 2017, para fins de distribuição de lucros, no montante de R$ 10.607, dos quais eram de direito do Fundo R$ 7.300. Em 28 de dezembro de 2020 Fundo recebeu R$ 7.000 e o restante foi classificado na rubrica “Dividendos a receber” em seu Balanço Patrimonial, tendo o saldo remanescente sido recebido em 23 de setembro de 2021.

Em ata de reunião de sócios realizada em 17 de junho de 2021, foi deliberada a Redução de Capital no valor de R$ 6.200 em decorrência à redução do Capital Social, foram reduzidas 6.200.000 cotas da BDI 02.

Conforme Sexta Alteração do Contrato Social da BDI 02 de 30 de abril de 2024, registrada em 22 de janeiro de 2025, ocorreu o aumento de capital na BDI 02 de 1.826.000 cotas pelo montante de R$ 1.826, mediante a conversão de AFAC.

Conforme Sétima Alteração do Contrato Social da BDI 02 de 19 de março de 2025, registrada em 10 de abril de 2025, ocorreu o aumento de capital na BDI 02 de 2.748.842 cotas pelo montante de R$ 2.749, mediante a conversão de AFAC.

Em ata de reunião de sócios realizada em 07 de maio de 2025, foi deliberada a Redução de Capital no valor de R$ 550 em decorrência à redução do Capital Social, foram canceladas 550.000 cotas da BDI 02. Tal valor foi recebido pelo Fundo em 08 de maio de 2025.

A companhia detém os seguintes ativos:

(a) Possui ~30% das cotas da empresa BDI 04 que possuiu uma Gleba Urbanizável de 488.075 m2 na Av. José Pacheco, 2.417 (Área Pirelli) Campinas / SP;

(b) Possui 100% das cotas da empresa BDI 94 que possuiu uma Gleba Urbanizável de 110.731 m2 na Av. José Pacheco, 1.544 (Área Pirelli) Campinas / SP;

(c) Possui 100% das cotas da empresa BDI 96 que possuiu uma Gleba Urbanizável de 187.458 m2 na Av. José Pacheco, 1.036 (Área Pirelli) Campinas / SP.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém 8.684.307 cotas da BDI 02 com valor justo de R$ 34.402 (2024: R$ 31.871), que representa 19,34% (2024: 18.42%) sobre o patrimônio líquido do Fundo.

(b) ILSC Empreendimentos Imobiliários 05 Ltda. (anteriormente denominada Leste Empreendimentos Imobiliários 05 Ltda.)

O Fundo recebeu a totalidade das cotas detidas pela BDI Realty Sociedade Patrimonial Ltda. na empresa Leste Empreendimentos Imobiliários 05 Ltda. ("Leste 05") em novembro de 2019 e passou a possuir controle direto sobre a investida. A empresa é uma sociedade por ações de capital fechado, e tem sua sede na cidade de Rio de Janeiro, na rua Dias Ferreira, n° 190 - Sala 601, Leblon, e tem por objetivo:

(i) compra, venda, aluguel e loteamento de imóveis próprios;
(ii) desenvolvimento e incorporação imobiliária; e
(iii) participação em outras sociedades, consórcio e *joint ventures*.

A companhia detém um Imóvel Industrial situado na Rua Darcy Pereira, 164 - Santa Cruz/RJ.

Em 30 de setembro de 2022 ocorreu um aumento de capital de 40.000 cotas, mediante a conversão de AFAC, no montante R$ 40.

Em 30 de abril de 2023 ocorreu um aumento de capital de 212.000 cotas, mediante a conversão de AFAC, no montante R$ 212.

Em 31 de dezembro de 2024 ocorreu um aumento de capital de 214.768 cotas, mediante a conversão de AFAC, no montante de R$ 215.

Conforme Décima Segunda Alteração do Contrato Social da ILSC de 17 de março de 2025, registrada em 19 de março de 2025, ocorreu o aumento de capital na ILSC de 12.000 cotas pelo montante de R$ 12, mediante a conversão de AFAC.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém 5.591.434 cotas da ILSC com valor justo de R$ 10.255 (2024: R$ 9.815), que representa 5,77% (2024: 5,67%) sobre o patrimônio líquido do Fundo.

(c) BDI Realty SP Empreendimento Imobiliário Ltda.

O Fundo recebeu a totalidade das cotas detidas pela Airuf Participações S.A. na empresa BDI Realty SP Empreendimento Imobiliário Ltda. ("BDI SP") em novembro de 2019 e passou a possuir controle direto sobre a investida. A empresa é uma sociedade por ações de capital fechado, e tem sua sede na cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na rua Dias Ferreira, n° 190 - Sala 601, Leblon, e tem por objetivo: (i) o desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, tendo por finalidade alienar as unidades autônomas; (ii) compra e venda de imóveis próprios, no pais ou no exterior; (ii) aluguel de imóveis próprios; (iv) loteamento de imóveis próprios; (v) atividade de consultoria em gestão empresarial; (vi) gestão de participações societárias, atividades das *holdings* de instituições não financeiras; (vii) atividades das sociedades de participação, exceto *holdings*;(viii) atividades de intermediação e agenciamento de serviços relacionados a consultorias em negócios empresariais; (ix) participação em outras empresas como sócia ou acionista e administração dessas participações.

A companhia detém os seguintes ativos:

i. Possui 10% das cotas da empresa SPE 20 que possuiu um terreno na Rua Ari Rodrigues, Jardim N. Sra Lourdes - Campinas / SP;

ii. Possui 10% das cotas da empresa FCF que possuiu a Fazenda Capim Fino situada na Rodovia estadual SP-095, entre os Kms 67 e 66, Cidade de Pedreira / SP;

iii. Galpão Industrial situado na Rua Franscisco Glicério, 1.636 Jardim Recanto - Valinho / SP;

iv. Casa situada na Rua Hermínio Vassoler, 154 Jardim Boa Esperança - Campinas / SP;

v. Sítio situado na Estrada do Pinheirinho, s/n Pinheirinho - Itu / SP;

vi. Chácara situada na Rua Romão Olavo Saravy Filho, s/n Jardim Myrian Moreira da Costa - Campinas / SP;

vii. Galpões e Imóveis Residenciais situados nas Ruas Fernandes Vieira e Felipe Camarão, Retiro - Petrópolis / RJ;

viii. Terreno situado na Av Daniel Ratti, Lote 1 Qda 4 Pinheirinho - Itu / SP.

Em 30 de abril de 2023 ocorreu um aumento de capital de 7.600 cotas, mediante a conversão de AFAC, no montante R$ 8.

Em 31 de dezembro de 2024 ocorreu um aumento de capital de 985.500 cotas, mediante a conversão de AFAC, no montante de R$ 986.

Conforme Décima Sexta Alteração do Contrato Social da BDI SP de 19 de março de 2025, registrada em 02 de abril de 2025, ocorreu o aumento de capital na BSI SP de 2.001.000 cotas pelo montante de R$ 2.001, mediante a conversão de AFAC.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém 19.592.630 cotas da BDI SP com valor justo R$ 20.858 (2024: R$ 20.475), que representa 11,73% (2024: 11,83%) sobre o patrimônio líquido do Fundo.

(d) Florêncio Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O Fundo recebeu a totalidade das cotas detidas pela BDI Realty Sociedade Patrimonial Ltda. na empresa Florêncio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Florêncio”) em novembro de 2019 e passou a possuir controle direto sobre a investida. A empresa é uma sociedade por ações de capital fechado, e tem sua sede na cidade de Rio de Janeiro, na rua Dias Ferreira, n° 190 - Sala 601, Leblon, e tem por objetivo planejamento, loteamento, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários e compra, venda e locação de imóveis.

A companhia detém Terreno com 38.093 m2 situado na Rod Federal BR-230 KM 07, em São João do Araguaia - Marabá / PA.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém 3.000 cotas da Florêncio com valor justo negativo de R$ 533 (2024: R$ 515), que representa -0,30% (2024: -0,30%) sobre o patrimônio líquido do Fundo.

(e) Ipiranga Premium Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O Fundo recebeu a totalidade das cotas detidas pela BDI Realty Sociedade Patrimonial Ltda. na empresa Ipiranga Premium Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Ipiranga”) em novembro de 2019 e passou a possuir controle direto sobre a investida. A companhia é uma sociedade anônima fechada, e tem sua sede na cidade de Marabá, estado do Pará, na travessa santa Teresinha, n° 35, e tem por objetivo compra e venda de imóveis próprios e incorporação de empreendimentos imobiliários.

A companhia detém os seguintes ativos: 83 lotes do Empreendimento Residencial Ipiranga Ecoville (37.826 m2), situado na Rodovia Governador Augusto Montenegro (PA-150) - Marabá / PA.

Conforme Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Ipiranga de 17 de abril de 2025, ocorreu o aumento de capital na Ipiranga de 14.558.746 cotas pelo montante de R$ 14.559, mediante a conversão de AFAC.

Conforme Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Ipiranga de 30 de abril de 2025, ocorreu o aumento de capital na Ipiranga de 8.742.511 cotas pelo montante de R$ 8.742, mediante a conversão de AFAC.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém 26.360.343 cotas da Ipiranga com valor justo de R$ 10.003 (2024: negativo de R$ 11.197), que representa 10,003% (2024: -6,47%) sobre o patrimônio líquido do Fundo.

(f) BDI Realty Empreendimento imobiliário 01 Ltda

O Fundo recebeu a totalidade das cotas detidas pela BDI Realty Sociedade Patrimonial Ltda. na empresa BDI Realty Empreendimento Imobiliário 01 Ltda. ("BDI 01") em novembro de 2019 e passou a possuir controle direto sobre a investida. A empresa é uma sociedade por ações de capital fechado, e tem sua sede na cidade de Rio de Janeiro, na rua Dias Ferreira, n° 190 - Sala 601, Leblon, e tem por objetivo planejamento, loteamento, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários e compra, venda e locação de imóveis.

Com a extinção da investida BDI Realty Sociedade Patrimonial Ltda., em novembro de 2019, o Fundo assumiu o passivo referente a consultorias imobiliárias. Os valores possuem vencimentos em 2020 e 2021.

A companhia detém 1(uma) Gleba situada entre a Rua Engenheiro Cândido Gomide, Av Brasil e Rua Mário Siqueira - Jardim Guanabara / Campinas (SP).

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém 5.000 cotas da BDI 01 com valor justo negativo de R$ 11.842 (2024: R$ 4.831) que representa -6.66% (2024: -2,79%) sobre o patrimônio líquido do Fundo.

(g) 01 FS Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O Fundo recebeu a totalidade das cotas detidas pela BDI Realty Sociedade Patrimonial Ltda. na empresa 01 FS Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("01 FS") em novembro de 2019 e passou a possuir controle direto sobre a investida. A empresa é uma sociedade por ações de capital fechado, e tem sua sede na cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na rua Dias Ferreira, n° 190 - Sala 601, Leblon, e tem por objetivo desenvolvimento, loteamento, incorporação, administração e aluguel de empreendimentos imobiliários no conjunto de imóveis denominados por "fazenda Fonte Sonia" situado no município de Valinhos, Estado de São Paulo.

A companhia detém 2 Fazendas, a Fazenda Pinheiros e a Fazenda Fonte Sônia, respectivamente, com 171.402 m2 e 2.564.195 m2 situado na estrada Fonte Sônia, s/n Valinhos / SP.

Em 31 de dezembro de 2024 ocorreu um aumento de capital de 871.000 cotas, mediante a conversão de AFAC, no montante de R$ 871.

Conforme Décima Segunda Alteração do Contrato Social da 01 FS de 19 de março de 2025, registrada em 28 de março de 2025, ocorreu o aumento de capital na 01 FS de 3.260.075 cotas pelo montante de R$ 3.260, mediante a conversão de AFAC.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém 27.233.176 cotas da 01 FS com valor justo R$ 32.529 (2024: R$ 29.261), que representa 18,29% (2024: 16,91%) sobre o patrimônio líquido do Fundo.

(h) Sacopã 180 Empreendimento Imobiliário Ltda.

O Fundo recebeu a totalidade das cotas detidas pela BDI Realty Sociedade Patrimonial Ltda. na empresa Sacopã 180 Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Sacopã 180") em novembro de 2019 e passou a possuir controle direto sobre a investida. A empresa é uma sociedade por ações de capital fechado, e tem sua sede na cidade de Rio de Janeiro, na rua Dias Ferreira, n° 190 - Sala 601, Leblon, e tem por objetivo a realização de empreendimento imobiliário.

A companhia detém 1 (um) Terreno Maderlaine com 9.462 m2 situado na Rod Gov Augusto Montenegro PA-150, KM 06 Lagoa - Marabá / PA.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2024, o Fundo recebeu R$ 2.672 a título de dividendos do Sacopã 180 (2023: R$ 2.240).

Em 31 de dezembro de 2024 ocorreu um aumento de capital de 302.010 cotas, mediante a conversão de AFAC, no montante de R$ 302.

Conforme Nona Alteração do Contrato Social da Sacopã 180 de 19 de março de 2025, registrada em 31 de março de

2025, ocorreu o aumento de capital na Sacopã 180 de 65.000 cotas pelo montante de R$ 65, mediante a conversão de AFAC.

Em ata de reunião de sócios realizada em 28 de março de 2025, foi deliberada a Redução de Capital no valor de R$ 230 em decorrência à redução do Capital Social, foram canceladas 23.000 cotas da Sacopã 180. Tal valor foi recebido pelo Fundo em 31 de março de 2025.

Em ata de reunião de sócios realizada em 15 de maio de 2025, foi deliberada a Redução de Capital no valor de R$ 1.900 em decorrência à redução do Capital Social, foram canceladas 1.900.000 cotas da Sacopã 180. Tal valor foi recebido pelo Fundo nos meses maio e junho de 2025.

Em ata de reunião de sócios realizada em 04 de julho de 2025, foi deliberada a Redução de Capital no valor de R$ 1.000 em decorrência à redução do Capital Social, foram canceladas 1.000.000 cotas da Sacopã 180. Tal valor foi recebido pelo Fundo nos meses de julho a outubro de 2025.

Em ata de reunião de sócios realizada em 20 de outubro de 2025, foi deliberada a distribuição de dividendos da Sacopã 180 no montante de R$ 110.

Em ata de reunião de sócios realizada em 07 de novembro de 2025, foi deliberada a distribuição de dividendos da Sacopã 180 no montante de R$ 17.

Em ata de reunião de sócios realizada em 13 de novembro de 2025, foi deliberada a distribuição de dividendos da Sacopã 180 no montante de R$ 65.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém 3.148.750 cotas da Sacopã 180 com valor justo de R$ 3.500 (2024: R$ 5.803), que representa 1,97% (2025: 3,35%) sobre o patrimônio líquido do Fundo.

(i) Sacopã Rio SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.

O Fundo recebeu a totalidade das cotas detidas pela BDI Realty Sociedade Patrimonial Ltda. na empresa Sacopã Rio SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Sacopã Rio”) em novembro de 2019 e passou a possuir controle direto sobre a investida. A empresa é uma sociedade por ações de capital fechado, e tem sua sede na cidade de Rio de Janeiro, na rua Dias Ferreira, n° 190 - Sala 601, Leblon, e tem por objetivo a realização de empreendimento imobiliário.

A companhia detém 1 (um) Terreno com 7.729 m2 situado na Rua Sacopã, Lotes 80, 178 e 180 Lagoa - RJ/ RJ.

Em 30 de abril de 2023 ocorreu um aumento de capital de 312.500 cotas, mediante a conversão de AFAC, no montante R$ 313.

Em 31 de dezembro de 2024 ocorreu um aumento de capital de 155.500 cotas, mediante a conversão de AFAC, no montante de R$ 156.

Conforme Nona Alteração do Contrato Social da Sacopã Rio de 19 de março de 2025, registrada em 28 de março de 2025, ocorreu o aumento de capital na Sacopã Rio de 534.150 cotas pelo montante de R$ 534, mediante a conversão de AFAC.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém 1.689.001 cotas da Sacopã Rio com valor justo de R$ 14.728 (2024: R$ 13.136), que representa 8,28% (2024: 7,59%) sobre o patrimônio líquido do Fundo.

(j) Unic Icaraí SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.

O Fundo recebeu a totalidade das cotas detidas pela BDI Realty Sociedade Patrimonial Ltda. na empresa Unic Icaraí SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Unic”) em novembro de 2019 e passou a possuir controle direto sobre a investida. A empresa é uma sociedade por ações de capital fechado, e tem sua sede na cidade de Rio de Janeiro, na rua Dias Ferreira, n° 190 - Sala 601, Leblon, e tem por objetivo compra e venda ou locação de salas comerciais, objeto da incorporação imobiliária resultante do empreendimento localizado na sede da Sociedade.

A companhia detém os seguintes ativos: 26 Lojas Comerciais e 1 (uma) Loja com 910 m2 no empreendimento comercial Unic Icaraí situado na Rua Dr. Paulo César, 63 Jardim Icaraí - Niterói / RJ.

Em 30 de abril de 2023 ocorreu um aumento de capital de 2.564.000 cotas, mediante a conversão de AFAC, no montante R$ 2.564.

Em 31 de dezembro de 2024 ocorreu um aumento de capital de 1.133.500 cotas, mediante a conversão de AFAC, no montante de R$ 1.134.

Conforme Décima Quarta Alteração do Contrato Social da Unic de 19 de março de 2025, registrada em 01 de abril de 2025, ocorreu o aumento de capital na Unic de 4.756.029 cotas pelo montante de R$ 4.756, mediante a conversão de AFAC.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém 18.317.682 cotas da Unic com valor justo negativo de R$ 4.531 (2024: R$ 5.375), que representa -2,55% (2024: -3,11%) sobre o patrimônio líquido do Fundo.

(k) BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda.

A sociedade BDI Realty 05 Sociedade Patrimonial Ltda. (“BDI 05”) foi criada por meio da incorporação da parcela cindida da ILSC, anteriormente denominada Leste 05, absorvendo parte das contas do ativo, passivo e patrimônio líquido da empresa cindida.

A sociedade tem sede na Rua Dias Ferreira, 190, sala 601, Leblon, e tem por objetivo compra e venda ou locação de imóveis próprios, desenvolvimento e incorporação imobiliária e a participação em outras sociedades.

A companhia detém os seguintes ativos:

(a) Possui 100% das cotas da empresa Guará 2 Empreendimentos Imobiliários que possuiu 160 lotes e 2 áreas em Marabá / PA (Garantia de empréstimos);

(b) 129 lotes do Empreendimento Residencial Ipiranga Ecoville, situado na Rodovia Governador Augusto Montenegro (PA-150) - Marabá / PA (Garantia de empréstimos);

(c) Apartamento na Rua das Laranjeiras, 577 / 402 - Laranjeiras / RJ (Garantia de empréstimos);

(d) Apartamento na Rua Humaitá, 60 / 1.001 - Humaitá / RJ (Garantia de empréstimos).

Em 30 de abril de 2023 ocorreu um aumento de capital de 4.436.329 cotas, mediante a conversão de AFAC, no montante R$ 4.436.

Em 31 de dezembro de 2024 ocorreu um aumento de capital de 1.876.300 cotas, mediante a conversão de AFAC, no montante de R$ 1.875.

Conforme Sexta Alteração do Contrato Social da BDI 05 de 19 de março de 2025, registrada em 01 de abril de 2025, ocorreu o aumento de capital na BDI 05 de 1.124.700 cotas pelo montante de R$ 1.125, mediante a conversão de AFAC.

Em ata de reunião de sócios realizada em 19 de maio de 2025, foi deliberada a Redução de Capital no valor de R$ 2.970 em decorrência à redução do Capital Social, foram canceladas 2.970.000 cotas da BDI 05. Tal valor foi recebido pelo Fundo em 20 de maio de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detém 35.031.646 cotas da BDI 05 no valor patrimonial de R$ 32.380 (2024: R$ 36.097), que representa 18,20% (2024: 20,86%) sobre o patrimônio líquido do Fundo.

5.3 Valores a receber pela BDI Realty Empreendimento Imobiliário 03 Ltda.

Valores a receber - 31/12/2023	**4.609**
Recebimento parcial pela venda - BDI 03	(3.300)
Atualização monetária	521
Valores a receber - 31/12/2024	**1.830**
Recebimento parcial pela venda - BDI 03	(1.853)
Atualização monetária	23
Valores a receber - 31/12/2025	**-**

O Fundo recebeu a totalidade das cotas detidas pela BDI Realty Empreendimentos Imobiliários 02 (“BDI 02”) na empresa BDI Realty 03 Ltda (“BDI 03”) em dezembro de 2018 e passou a possuir controle direto sobre a investida. A empresa foi vendida em maio de 2019.

O Fundo recebeu durante o exercício de 2025, o valor de R$ 1.853, referente ao saldo a receber da venda da empresa (2024: R$ 3.300).

5.4 Valores a receber – Acordo Judicial Prolog

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu valor a receber, após acordo homologado no processo judidical contra a PROLOG SERVIÇOS LOGÍSTICOS LTDA (“Prolog”), anteriormente em nome da BDI Realty Sociedade Patrimonial, que, por ter sido baixada, o Fundo (sócio da BDI) foi indicado como beneficiário no processo no final.

Desde 25 de julho de 2018, as Partes litigavam na Execução de Título Executivo Extrajudicial n.º 0175024-10.2018.8.19.0001 (“EXECUÇÃO”), distribuída ao MM. Juízo da Décima Sexta Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro e, posteriormente, redistribuída para a Quarta Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca, em razão de controvérsias relativas ao Instrumento Particular de Mútuo e Outras Avenças firmado entre as Partes em 1º de abril de 2013 (“CONTRATO DE MÚTUO”);.

Por força dessa transação, a Prolog reconheceu como devidos e se comprometeu a pagar ao Fundo o valor de R$ 6.000. Tal valor foi reconhecido no Contas a Receber do Fundo e na Receita com Acordos judiciais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo recebeu o montante de R$ 4.000, restando um saldo a receber de R$ 2.000 na rubrica “Acordos judiciais” no Balanço Patrimonial.

6 Estoques

	31/12/2025	31/12/2024
Terreno Capotuna	205	205
	205	**205**

O terreno está registrado ao valor de custo de aquisição que são inferiores ao seu valor realizável líquido.

Em novembro de 2019, conforme mencionado na Nota 5.2, com a extinção da sociedade Airuf Participações S.A. (Airuf), o Fundo recebeu a totalidade dos ativos e passivos detidos por ela. Os imóveis relacionados abaixo faziam parte do portifólio de investimentos da BDI Realty Sociedade Patrimonial Ltda.:

Terreno Capotuna Endereço: Praça Francisco Parisi, Jaguariúna - SP Área: 792,45 m². Valor Patrimonial na BDI Realty: R$ 205.

7 Remuneração do administrador e gestoras

(a) Administrador

Taxa de administração

Pelos serviços de administração será devido a Taxa de administração equivalente a 0,10% sobre o patrimônio líquido do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços, observado o valor mínimo mensal de R$ 11.

Os serviços prestados pelo administrador são atualizados anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 202 (2024: R$ 205).

Taxa de custódia

Os serviços de custódia, controladoria, tesouraria, liquidação e escrituração são prestados pelo administrador e será devida uma Taxa de custódia equivalente a 0,00001% sobre o patrimônio líquido do, observado um valor fixo mensal de R$ 2, pagas conjuntamente com a taxa de administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de custódia foi de R$ 26 (2024: R$ 27)

(b) Gestoras

Taxa de Gestão

Pelos serviços de gestão de carteira do Fundo realizados, ao gestor fará jus à uma taxa de gestão de R$ 268, paga mensalmente e corrigida anualmente pelo IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo.No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão foi de R$ 2.152 (2024: R$ 3.097).

Taxa de performance

O Fundo pagará ao gestor uma taxa de performance, com base nos resultados da carteira do Fundo, correspondente a 10% sobre a rentabilidade dos Ativos-Alvo do Fundo que exceder IPCA, acrescido de 8,5% ao ano (“Rentabilidade Alvo”), a ser calculado conforme descrito abaixo:

- será devida independente de distribuição de resultados do Fundo aos seus Cotistas e levará em consideração a rentabilidade dos ativos diretos ou indiretos do Fundo por valor justo de mercado de seus Ativos Alvo (método de marcação a mercado);

- o valor justo de mercado dos Ativos Alvo do Fundo, utilizado para cálculo da Taxa de Performance, será determinado com base na avaliação dos Ativos Alvo realizada pela Prisma (“Relatório Gerencial”), e ratificada em Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada anualmente após o término do exercício fiscal findo em 31 de dezembro de cada ano ou quando da amortização integral das Cotas, conforme o caso;

- será calculada após dedução de todas as despesas, taxas e encargos diretos e indiretos do Fundo

- será calculada e provisionada pelo Administrador, mensalmente, com base nas prévias do Relatório Gerencial, encaminhadas pela Prisma, devendo ser apurada anualmente após a validação pelos Cotistas, nos termos do parágrafo 2º acima e paga até o último Dia Útil de fevereiro de cada ano

- é vedada a cobrança de Taxa de Performance quando o valor patrimonial da Cota for inferior ao seu valor na data da primeira integralização de Cotas ou por ocasião da última distribuição efetuada.

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o fundo não incorreu em despesa de taxa de performance.

(c) Demais taxas

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em um determinado período será distribuído aos quotistas, mensalmente, sempre no 5° (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a ser distribuídos, sendo eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação pago em até 5 (cinco) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em ativos, em outros ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não apurou resultados para distribuição.

9 Emissões, resgates e amortizações de cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, não serão resgatáveis e terão forma escritural e nominativa.A Primeira Emissão de Cotas do Fundo, foi objeto de Oferta Pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, no montante total de até R$ 50.000, divididos em 1.178.057 cotas, no valor de R$ 42,44 cada, com data de encerramento em 28 de janeiro de 2016.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor das cotas integralizadas é de R$ 244.897 (2024: R$ 221.973).

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não realizou amortização de cotas.

10 Patrimônio líquido

Exercício findo em	Valor da cota R$	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (%)
31/12/2025	31,8334	186.276	(11,19)
31/12/2024	35,8431	151.979	10,27

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11 Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	R$ mil	%	R$ mil	%
Patrimônio líquido médio	**186.276**	**100**	**151.979**	**100**
Despesa de consultoria	4.890	2,63	105	0,07
Despesas CETIP	28	0,02	26	0,02
Taxa de Gestão	2.152	1,16	3.097	2,04
Taxa de administração	202	0,11	205	0,13
Taxa de fiscalização CVM	30	0,02	20	0,01
Outras receitas e despesas operacionais	129	0,07	94	0,06
Consultoria jurídica	460	0,25	-	-
Total	**7.891**	**4,24**	**3.547**	**2,33**

12 Tributação

Fundo
Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3o da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

13 Demandas judiciais

O Fundo é parte em processo de natureza tributária, no polo ativo, decorrente de execução fiscal de crédito tributário de ITBI da empresa Inter Catete, baixada em 2017, sendo seus ativos e passivos transferidos para o Fundo. Para este processo o Fundo efetuou em 20 de maio de 2022 depósito judicial, no montante de R$ 1.549, para liberação imediata do bloqueio realizado na conta pessoa física de um dos acionistas da Inter Catete.

Em março de 2023 o Município do Rio de Janeiro reconheceu que o débito cobrado por meio da execução fiscal ajuizada era indevido e em 13 de julho de 2023 o Fundo levantou o deposito judicial no valor atualizado de R$1.674.

14 Prestadores de serviço

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Gestora:	Leste Financial Services Gestão de Recursos Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

15 Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas na Nota Explicativa nº 7.

As transações entre o Fundo, o Administrador e Gestoras seguem no demonstrativo abaixo:

		Exercício findo em 31/12/2024		Exercício findo em 31/12/2023	
Parte relacionada	**Transações**	**Ativo/ passivo**	**Despesa**	**Ativo/ passivo**	**Despesa**
Banco Genial S.A.	Disponibilidade	-	-	29	-
Banco Genial S.A.	Taxa de Administração	34	202	16	205
Banco Genial S.A.	Taxa de Custódia	2	26	2	27
Leste Financial Services Gestão de Recursos Ltda.	Taxa de Gestão	90	2.152	67	773
Prisma Real Estate Gestora de Recursos Ltda.	Taxa de Gestão	-		201	2.324
		126	**2.380**	**315**	**3.329**

16 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM n° 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

				31/12/2025
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa		7		7
Companhias de capital fechado **(Nota 5.2)**	-	-	141.749	141.749
Total do ativo	**-**	**7**	**141.749**	**141.756**

				31/12/2024
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	-	-	-
Companhias de capital fechado **(Nota 5.2)**	-	-	124.540	124.540
Total do ativo	**-**	**-**	**124.540**	**124.540**

17 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária (AGE), realizada em 28 de janeiro de 2025, foi deliberada a exclusão de todas as menções à Prisma Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Prisma”) ao longo do Regulamento do Fundo, de modo que todas as referências à Prisma ou aos gestores sejam substituídas por referências à Leste Financial Services Gestão de Recursos Ltda. (“LFS”). A LFS passa a receber a remuneração anteriormente devida à Prisma.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 19 de fevereiro de 2025, foi deliberada: (i) a realização da 7ª Emissão de Cotas do Fundo, composta por até 576.702 novas cotas, totalizando o montante inicial de até R$ 20.000; (ii) que a emissão seria distribuída de forma privada, nos termos do art. 8º, II, da Resolução CVM nº 160, destinada exclusivamente a investidores profissionais, dispensada de registro, prospecto e lâmina; (iii) que as novas

cotas seriam integralizadas pelo preço de emissão de R$ 34,68, à vista, em moeda corrente nacional ou em Ativos Elegíveis, conforme Regulamento.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 06 de junho de 2025, foi deliberada: (i) a alteração da administração fiduciária do Fundo para a Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., com vigência a partir de 16 de junho de 2025; (ii) a alteração da Taxa de Gestão da Classe, que passou a ser de R$ 268 mensais, atualizada anualmente pelo IPCA, com efeitos retroativos a 1º de maio de 2025; (iii) a consolidação do novo Regulamento do Fundo, adequado à RCVM 175 e incluindo reorganização estrutural, limitação de responsabilidade dos cotistas, atualização de fatores de risco, reorganização da Classe Única e reforço às normas aplicáveis aos prestadores de serviços essenciais.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4