Demonstrações Financeiras

Nihal – Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada

CNPJ: 23.179.381/0001-13

(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.113.876/0001-91)

31 de dezembro de 2025 e 2024
com Relatório do Auditor Independente

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909 – Torre Norte
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Nihal Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada
Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administração")

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Nihal Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, 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 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação do valor justo de ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de investimento em ações de companhias fechadas, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R$42.615 mil, representando 99,62% do total do patrimônio líquido do Fundo. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pela Administradora do Fundo, e, conforme nota explicativa nº 5, incluem, entre outros, o valor presente dos fluxos de caixa descontados, com base principalmente no plano de negócios das empresas investidas.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento exercido pela Administradora do Fundo na determinação das premissas de seu cálculo, as quais estão descritas na nota explicativa no 5.b. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das ações de companhias fechadas, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação destes documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções, dentre outros, conforme fornecidos pela Administradora do Fundo; (c) a análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos do modelo de projeções e a comparação do valor justo das ações de companhias fechadas sob avaliação; (d) o exame de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (e) a avaliação da objetividade e competência da Administradora do Fundo; (f) 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; e (g) revisão da adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o valor justo sobre ações de companhias fechadas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Responsabilidade da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários, 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 de o 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.

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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

Shape the future
with confidence

- 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 declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

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

São Paulo, 31 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240/O

Nihal - Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 23.179.381/0001-13
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**275**	**0,64%**	**8**	**0,05%**
Caixa e equivalentes de caixa		**275**	**0,64%**	**8**	**0,05%**
Disponibilidade		**5**	**0,01%**	**8**	**0,05%**
Banco conta movimento	**4.a**	5	0,01%	8	0,05%
Operações compromissadas		**270**	**0,63%**	**-**	**0,00%**
Letras financeiras do tesouro	**4.a.i**	270	0,63%	-	0,00%
Não Circulante		**42.615**	**99,62%**	**19.996**	**100,36%**
Investimentos	**5**	**42.615**	**99,62%**	**19.996**	**100,36%**
Ações de sociedades de propósito específico -		42.615	99,62%	19.996	100,36%
Total do Ativo		**42.890**	**100,26%**	**20.004**	**100,41%**
Passivo					
Circulante		**114**	**0,27%**	**80**	**0,41%**
Valores a pagar		**114**	**0,27%**	**80**	**0,41%**
Auditoria externa		82	0,19%	40	0,20%
Taxa de administração		18	0,04%	18	0,09%
Taxa de controladoria		7	0,02%	8	0,04%
Taxa de custódia		7	0,02%	7	0,04%
Laudo de avaliação		-	0,00%	7	0,04%
Total do Passivo		**114**	**0,27%**	**80**	**0,41%**
Patrimônio Líquido	**8**	**42.776**	**100,00%**	**19.924**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		59.764	139,71%	55.736	279,74%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		(16.988)	-39,71%	(35.812)	-179,74%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**42.890**	**100,27%**	**20.004**	**100,41%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Nihal - Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 23.179.381/0001-13
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações dos resultados do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ações de sociedade de propósito específico	**5**	**19.547**	**(11.534)**
Resultado com ajuste a valor justo		19.549	(11.516)
Laudo de avaliação		(2)	(18)
Operações compromissadas	**4.a.i**	**16**	**30**
Resultado com notas do tesouro nacional		11	8
Resultado com letras financeiras do tesouro		9	30
Resultado com letras do tesouro nacional		1	1
Despesas tributárias		(5)	(9)
Despesas	**10**	**(739)**	**(720)**
Taxa de administração		(226)	(220)
Consultoria		(169)	(181)
Auditoria externa		(123)	(120)
Taxa de custódia		(88)	(87)
Taxa de controladoria		(87)	(87)
Taxa de gestão		(34)	(14)
Outras despesas operacionais		(12)	(11)
Resultado líquido do exercicio		**18.824**	**(12.224)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Nihal - Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 23.179.381/0001-13
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**49.758**	**(23.588)**	**26.170**
Integralização de cotas	8	5.978	-	5.978
Resultado líquido do exercício		-	(12.224)	(12.224)
Em 31 de dezembro de 2024		**55.736**	**(35.812)**	**19.924**
Integralização de cotas	8	4.028	-	4.028
Resultado líquido do exercício		-	18.824	18.824
Em 31 de dezembro de 2025		**59.764**	**(16.988)**	**42.776**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Nihal - Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 23.179.381/0001-13
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com operações compromissadas	16	30
Taxa de administração	(226)	(221)
Consultoria	(169)	(181)
Taxa de custódia	(88)	(87)
Taxa de controladoria	(88)	(87)
Auditoria externa	(81)	(119)
Taxa de gestão	(34)	(14)
Laudo de avaliação	(9)	(10)
Outras despesas operacionais	(12)	(11)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(691)**	**(700)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Ações a integralizar	(3.070)	(5.978)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(3.070)**	**(5.978)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	4.028	5.978
Caixa líquido das atividades de financiamento	**4.028**	**5.978**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**267**	**(700)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8	708
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	275	8
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**267**	**(700)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Nihal – Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada
CNPJ: 23.179.381/0001-13
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

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

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Nihal – Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada ("classe") iniciou suas atividades em 8 de abril de 2016. A classe foi constituída, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado,nos termos do anexo normativo III da resolução CVM nº 175 e alterações posteriores.

A classe é destinada, exclusivamente, a investidores profissionais.

Não obstante a diligência da administradora no gerenciamento dos recursos da classe, 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.

A classe tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis "performados", de natureza residencial, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado.

A carteira da classe será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A administração e a gestão da carteira da classe são realizadas pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("administradora" e/ou "gestora").

As aplicações realizadas na classe não contam com a garantia da administradora, da gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas, incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A resolução CVM n° 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da classe para emissão e divulgação em 31 de março de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da classe é o real (R$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério "*pro rata die*".

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para serem classificados como equivalentes de caixa.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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

e) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em cotas de sociedades de propósito imobiliário são inicialmente reconhecidos ao seu valor justo de aquisição e, posteriormente, avaliados pelo método do valor justo com base no Pronunciamento Técnico CPC 48 emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, atualizadas no mínimo por ocasião do encerramento do exercício social da classe tendo como base laudo de avaliação elaborado por avaliador qualificado e independente.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos diretamente no resultado da classe, na proporção de sua participação.

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Conta banco movimento	5	8
Operações compromissadas **(i)**	270	-
Total	**275**	**8**

(i) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representadas:

	2025
Valor de compra	270
Valor de revenda	270
Taxa de operação (% a.d.)	5,44%
Quantidade de dias (over)	1
Garantia	LFT*

(*) LFT – Letras Financeiras do Tesouro

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Ações de sociedades de propósito específico

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a classe possui o seguinte investimento em ações de sociedades de propósito específico ("SPE") a controlada Faria Lima Business Ltda., mensurada pelo critério de valor justo, conforme nota 3 (e):

2025

Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de cotas detidas	Tipo de participação	Participação	Custo de aquisição	Valor atualizado
Faria Lima Business Center Ltda.	Valor justo	2.632.703.555	Controlada	99,99%	57.618	42.615
Total					**57.618**	**42.615**

2024

Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de cotas detidas	Tipo de participação	Participação	Custo de aquisição	Valor atualizado
Faria Lima Business Center Ltda.	Valor justo	2.325.703.555	Controlada	99,99%	54.548	19.996
Total					**54.548**	**19.996**

(i) Resumo do projeto imobiliário da SPE

A Faria Lima Business Center Ltda. ("investida") é uma sociedade limitada, sendo regida pelo contrato social e pelas disposições legais aplicáveis às sociedades empresárias limitadas, notadamente a lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("código civil brasileiro").

A investida tem sede e foro no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 6º andar, Pinheiros, CEP nº 01452-002 e tem por objeto social a participação societária em controladas e coligadas (holding não financeira) e a administração de bens imóveis próprios.

Os ativos imobiliários de propriedade da investida, correspondem à 11 (2024: 11) unidades autônomas referente as matrículas nº 88708, 88709, 88710, 88711, 88712, 88713, 88714, 88715, 88716, 88717 e 88718, localizadas no pavimento bloco B do Edifício Faria Lima Business Center sediado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, e estão classificadas como propriedades para investimento.

(ii) Informações financeiras da investida referente a 31 de dezembro de 2025 e 2024

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o valor do investimento da classe na investida está registrado pelo valor justo no montante de R$ 42.615 (2024: R$ 19.996) representados, nesta, da seguinte forma:

	2025	2024
Caixa e equivalente de caixa (i)	1.243	1.858
Propriedade para investimento (ii)	111.140	99.367
Obrigações por emissão de certificado de recebíveis imobiliários ("CRI") (iii)	(59.406)	(73.667)
Demais ativos e passivos	(10.362)	(7.562)
	42.615	**19.996**

(i) Caixa e equivalentes de caixa: caixa e equivalentes de caixa estão representados por depósitos bancário

que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

(ii) Propriedades para investimento: o imóvel da investida, classificado como propriedade para investimento, está mensurado ao valor justo através do método de fluxo de caixa descontado, baseado em laudo de avaliação elaborado pela Newmark Brasil – Valuation & Advisory.

(iii) Obrigações por emissão de CRI: A investida realizou a emissão em 20 de dezembro de 2019 com prazo de vencimento final em 20 de dezembro de 2034 de CRI no valor total de R$ 50.000, com remuneração prevista pela taxa de 4,75% a.a. acrescido pelo IGP-M.

(iv) Obrigações por emissão de CRI: A investida realizou a emissão em 20 de dezembro de 2019 com prazo de vencimento final em 20 de dezembro de 2034 de CRI no valor total de R$ 50.000, com remuneração prevista pela taxa de 4,75% a.a. acrescido pelo IGP-M. Entretanto, em 14 de fevereiro de 2025, a Companhia firmou aditivo ao contrato do CRI originalmente celebrado . A renegociação estabeleceu carência para amortização do principal durante para os próximos 12 meses da assinatura do contrato, com reajuste da taxa de juros de 4,75% + IGPM para 8,66% ao ano + IPCA, mantendo-se inalterado o prazo de vencimento, previsto para 2034. No período, foram realizados apenas pagamentos mensais de juros, sem amortizações extraordinárias. Essa repactuação foi tratada contabilmente como uma extinção na perspectiva da investida.

A Newmark Brasil – Valuation & Advisory (“avaliador”) é uma empresa de consultoria imobiliária com início das operações brasileiras desde 2014 como parte de uma iniciativa do grupo para consolidar sua presença na América do Sul, oferencendo serviços especializados para players imobiliários locais. A metodologia aplicada está em conformidade com os requerimentos exigidos pela associação brasileira de normas técnicas – ABNT, as metodologias a serem adotas para este trabalho atendem o preceitua a ABNT na NBR 14653-1 – procedimentos gerais e 14653-2 – imóveis urbanos, 14653-4 – empreendimentos.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi considerado o valor de ajuste a valor justo positivo no montante de R$ 19.549 (2024: ajuste a valor justo negativo no montante de R$ 11.516) registrado na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com ajuste a valor justo

O fluxo de caixa descontado do imóvel considera o(s) contrato(s) de locação vigente até seu prazo de término e o valor unitário de locação obtido com base na comparação de mercado até o fim do período de análise. Neste momento, é considerada a saída do investimento por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade e aplicando a taxa de capitalização (“terminal capital rate”). Ou seja, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista.

As principais premissas estão descritas abaixo:

Denominação	Data-base	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Taxa de vacância
Faria Lima Business Center Ltda.	31/12/2025	8,75%	8,00%	0%
	31/12/2024	8,50%	8,70%	0%

Por este método, foi realizada a avaliação a partir dos valores contábeis dos ativos e passivos contabilizados dentro do conceito de custo histórico como base de valor com ajustes a preços de mercados da propriedade para investimento.

(iii) Movimentação do investimento

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**25.534**
(+) Aumento de capital	5.978
(-) Ajuste a valor justo	(11.516)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**19.996**
(+) Aumento de capital	3.070
(+) Ajuste ao valor justo	19.549
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**42.615**

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da classe.

b) Fatores de riscos

Risco de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características articulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento na classe consiste em investimento de longo prazo.

Risco de mercado

A classe está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O governo federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades da classe, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas de emissão da classe podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos locatários ou de terceiros locatários; (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal; (iv) inflação; (v) instabilidade social; (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (viii) racionamento de energia elétrica; (ix) e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do governo federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

Risco de crédito

Os cotistas da classe terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de distribuição de dividendos da Investida, em decorrência do resultado desta pelo aluguel de suas propriedades para investimento. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários da Investida será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, a classe estará exposta, indiretamente, a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação para com a investida.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, a investida poderá estar sujeita ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários. Existem outros fatores de risco que a classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a classe a realização de operações com derivativos.

8 Patrimônio líquido

O patrimônio da classe é formado por cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

A integralização das cotas deverá ser feita mediante as chamadas de capital, a serem realizadas pela Administradora, em moeda corrente nacional, na conta de titularidade da classe mantida junto ao custodiante. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pela administradora.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a classe subscreveu e integralizou 22.970 novas cotas no montante de R$ 4.028, conforme demonstrado no quadro de demonstração das mutações do patrimônio líquido na rubrica “Integralização de cotas” (2024: 15.894 cotas no montande de R$ 5.978).

(ii) Amortização

As cotas serão amortizadas, a critério da administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve amortização de cotas.

(iii) Resgate

As cotas serão resgatadas apenas no encerramento da classe.

b) Ambiente de negociação das cotas

As cotas, após integralizadas, não serão registradas para negociação no mercado secundário, saldo mediante decisão em sentido contrário pela assembleia geral.

A classe possui suas cotas negociadas na forma escritural.

c) Distribuição de rendimentos

A classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da classe, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2025	2024
Lucro/ (prejuízo) do exercício	**18.824**	**(12.224)**
(+/-) Ajuste a valor justo	(19.549)	11.516
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas via caixa	(5)	(9)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas via caixa	80	17
Resultado conforme regime de caixa	**(650)**	**(700)**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício	**-**	**-**
Percentual distribuído	**0%**	**0%**

(*) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve distribuição de rendimentos pois não houve resultado caixa.

d) Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota*	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2025	207,09	114,72%
31 de dezembro de 2024	177,51	(23,87%)

(*) Valores expressos em reais.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor Imobiliário:	Barzel Properties Gestora de Reursos Ltda.

10 Encargos da classe

Os encargos e despesas debitados a classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2025		2024	
Despesas Administrativas	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**
Taxa de administração	(226)	-1,03%	(220)	-0,72%
Consultoria	(169)	-0,77%	(181)	-0,59%
Auditoria externa	(123)	-0,56%	(120)	-0,39%
Taxa de custódia	(88)	-0,40%	(87)	-0,29%
Taxa de controladoria	(87)	-0,40%	(87)	-0,29%
Taxa de gestão	(34)	-0,16%	(14)	-0,05%
Taxa de fiscalização CVM	(9)	-0,04%	(9)	-0,03%
Taxa ANBIMA	(2)	-0,01%	(1)	0,00%
Tarifas bancárias	(1)	0,00%	(1)	0,00%
Total	**(739)**	**-3,37%**	**(720)**	**-2,36%**
Patrimônio Líquido Médio	**21.858**		**30.478**	

a) Remuneração pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria

A classe paga uma taxa de administração ("taxa de administração ordinária"), calculada e paga conforme a seguinte fórmula:

$$TAtotal = TAi + TAii + TAiii$$

onde:

TAtotal = Taxa de administração.

TAi = parcela da taxa de administração, devida ao administrador, equivalente a 0,08% ao ano sobre o patrimônio líquido da classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 10. A remuneração prevista neste TAi será acrescida de R$ 1,5 mensais por cada investida e/ou imóvel adicionado à primeira, sendo que será de responsabilidade da administradora informar ao custodiante a cobrança desse valor, quando aplicável.

TAii = parcela da taxa de administração, devida ao custodiante, equivalente a 0,015% ao ano para a parcela do patrimônio líquido da classe de até R$ 500.000, acrescido de 0,01% ao ano para a parcela do patrimônio líquido da classe superior a R$ 500.000, observado o valor mínimo mensal de R$ 4 conforme tabela abaixo:

Parcelas do Patrimônio Líquido (R$)	Taxa de Custódia e Escrituração
Até 500.000 (≤ 500.000)	0,015%
Parcela superior a 500.000 (> 500.000)	0,01%

TAiii = parcela da taxa de administração, devida ao controlador, equivalente a 0,015% ao ano para a parcela do patrimônio líquido da classe de até R$ 500.000, acrescido de 0,01% ao ano para a parcela do patrimônio líquido da classe superior a R$ 500.000, observado o valor mínimo mensal de R$ 4, conforme tabela abaixo:

Parcelas do Patrimônio Líquido (R$)	Taxa de Custódia e Escrituração
Até 500.000 (≤ 500.000)	0,015%
Parcela superior a 500.000 (> 500.000)	0,01%

A taxa de administração incide sobre o patrimônio líquido da classe, com base em um ano de 252 dias úteis, e é paga mensalmente pela classe até o 5º dia útil após o encerramento do período de apuração. O período de apuração da taxa de administração compreende o 1° dia útil de um determinado mês até o último dia útil do mesmo mês. A taxa de administração é devida proporcionalmente, quando da amortização das cotas.

A taxa de administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de assembleias gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal à classe.

A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

Os valores em reais definidos neste artigo 17 serão atualizados pela administradora e informado ao custodiante a cada período de 12 meses, contado a partir da data da primeira integralização de cotas, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo.

Adicionalmente ao disposto acima e conforme aplicável, as seguintes parcelas passarão a compor o cálculo da taxa de administração ("taxa de administração extraordinária"):

TAv = parcela da taxa de administração, devida à administradora em uma única parcela e ocasião equivalente a R$30 devidos na data da primeira integralização de cotas da classe, a ser paga em até dois dias úteis após a data da primeira integralização.

TAvi = parcela da taxa de administração, correspondente ao setup fee, devida ao custodiante em uma única parcela e ocasião equivalente a R$ 20, devendo ser repassada diretamente pela classe.

TAvii = um valor equivalente a 1% do valor total das cotas subscritas e/ou integralizadas da classe por ocasião do encerramento da primeira oferta de distribuição de cotas, no prazo de cinco dias úteis contados da data de assinatura do contrato de gestão, devendo ser repassada diretamente pelo classe.

TAviii = um valor equivalente a 1% do valor total das cotas subscritas e/ou integralizadas da classe na hipótese de novas emissões de cotas da classe que venham a ocorrer, por ocasião do encerramento da oferta de distribuição de cotas correspondentes, no prazo de cinco dias úteis contados do encerramento das referidas ofertas.

As parcelas da taxa de administração extraordinária previstas acima serão pagas quando ocorridos os seus respectivos fatos geradores e, neste sentido, passarão a compor o cálculo da taxa de administração previsto no regulamento à época de sua ocorrência.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, nenhum dos eventos que resultem em taxa de administração extraordinária ocorreu, dessa forma não foi registrada provisão para a mesma.

b) Remuneração pela prestação de serviços de consultoria

A Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda ("consultor imobiliário") foi contratada, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, para prestação de serviços de consultoria profissional na área imobiliária e outros serviços relacionados com a tomada de decisão de investimentos da classe, especificamente relacionado com os ativos imobiliários, pelo consultor imobiliário, em favor da classe, nos termos da instrução CVM nº 175/22.

O consultor imobiliário recebe, pelos serviços prestados à classe, uma remuneração correspondente a 3,75% da receita bruta de locação dos imóveis integrantes do patrimônio da classe que venha a ser gerida pelo consultor imobiliário (“taxa de consultoria”). A taxa de consultoria será paga pela classe conforme previsão no artigo 38, VIII do regulamento da classe.

A taxa de consultoria é paga mensalmente, até o 5° dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços aqui previstos. Entende-se por “dia útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional, dia declarado como feriado no estado ou na cidade de São Paulo ou que não haja expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

As eventuais despesas antecipadas pelo consultor imobiliário na prestação dos serviços previstos no presente contrato de consultoria deverão ser reembolsadas pela classe, ou por quem este vier a indicar, em até cinco dias úteis, contados da data do recebimento, pela administradora, do relatório que discriminar e comprovar tais gastos.

11 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o suplemento I da instrução CVM nº 175;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflitao suplemento J da instrução CVM nº 175;

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução CVM nº 175;

iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

12 Informações tributárias

A classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

12 Informações tributárias -- continuação

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira da classe.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administrador/Custodiante	Taxa de administração e custódia
Oliveira Trust Servicer S.A.	Gestor/Controlador	Taxa de gestão e controladoria

14 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S. Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

15 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra a classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

16 Reforma tributária

Em dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional que instituiu a Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil, posteriormente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/2025 e Lei Complementar nº 227/2026. A Reforma prevê a substituição gradual do ICMS, ISS, IPI, PIS e COFINS por tributos de base ampla sobre o valor agregado, quais sejam: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência compartilhada entre Estados e Municípios; a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal; e o Imposto Seletivo (IS), com finalidade predominantemente regulatória e incidência sobre bens e serviços específicos. A implementação plena do novo sistema está prevista para 2033, com período de transição entre 2026 e 2032.

A Administração da Classe acompanha a evolução da regulamentação infraconstitucional e avalia continuamente seus potenciais efeitos, inclusive quanto ao tratamento tributário aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário. Eventuais impactos decorrentes da implementação da CBS, do IBS e do Imposto Seletivo serão reconhecidos e divulgados oportunamente, incluindo eventuais custos relacionados à implementação de sistemas e obrigações acessórias adicionais, quando se tornarem mensuráveis e efetivamente aplicáveis. Dessa forma, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não contemplam quaisquer efeitos relacionados à adoção futura desses tributos.

17 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável
CPF: 008.991.207-17