Demonstrações financeiras

CEDRO PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(anteriormente denominado Cedro - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ nº 20.118.507/0001-51)
(Administrado pela Limine Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 24.361.690/0001-72)

Em 31 de dezembro de 2025
Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações financeiras

CEDRO PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(anteriormente denominado Cedro - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 20.118.507/0001-51

Administrado pela Limine Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 24.361.690/0001-72

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 5
Demonstração do resultado.....6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7
Demonstração dos fluxos de caixa – método direto.....8
Notas explicativas às demonstrações financeiras 9

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Cotistas e à Administradora do
Cedro Properties - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (anteriormente denominado Cedro - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(Administrado pela Limine Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Cedro Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - FII** (anteriormente denominado Cedro - Fundo de Investimento Imobiliário – FII) ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Cedro Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - FII** (anteriormente denominado Cedro - Fundo de Investimento Imobiliário – FII) em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para 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, 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 findo em 31 de dezembro de 2025. 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 os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 101,98% de seu patrimônio líquido representado por propriedades para investimento cuja mensuração a valor justo se dá pela através de laudo de avaliação elaborado por empresa contratada pelo Fundo. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (ii) analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administração do Fundo; (iii) revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo; (iv) realizamos análise das matrículas para teste de existência do imóveis (v) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 17; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidades 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 Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

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

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

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

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

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

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 1º de abril de 2026

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

CEDRO PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(anteriormente denominado Cedro - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ:20.118.507/0001-51

Administrado por: Limine Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
CNPJ: 24.361.690/0001-72

Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Valores em Milhares de Reais

Ativo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	**4**	**112**	**0,11%**	**75**	**0,08%**
Banco conta movimento		112	0,11%	75	0,08%
		112	**0,11%**	**75**	**0,08%**
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Investimento					
Propriedades para investimento	**6**				
Imóveis acabados		79.848	78,39%	78.292	78,46%
Terrenos		24.034	23,59%	23.548	23,60%
		103.882	**101,98%**	**101.840**	**102,06%**
Total do ativo		**103.994**	**102,09%**	**101.915**	**102,14%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração	**14**	11	0,01%	15	0,02%
Taxa de gestão	**14**	16	0,01%	30	0,03%
Auditoria e custódia		6	0,01%	12	0,01%
Honorários advocatícios		29	0,03%	4	0,00%
Impostos e taxas a recolher		47	0,04%	47	0,05%
Obrigações por aquisição de imóveis	**9**	2.024	1,99%	2.026	2,03%
		2.133	**2,09%**	**2.134**	**2,14%**
Total do passivo		**2.133**	**2,09%**	**2.134**	**2,14%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		7.595	7,46%	7.595	7,61%
Amortização de cotas		(190)	-0,19%	(38)	-0,04%
Reserva de valor justo		55.652	54,64%	55.652	55,78%
Lucros (prejuízos) acumulados		38.804	38,09%	36.572	36,65%
Total do patrimônio líquido	**8**	**101.861**	**100,00%**	**99.781**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**103.994**	**102,09%**	**101.915**	**102,14%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CEDRO PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(anteriormente denominado Cedro - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ:20.118.507/0001-51

Administrado por: Limine Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
CNPJ: 24.361.690/0001-72

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Valores em milhares de Reais, exceto lucro por cota

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**7**	1.080	630
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**6**	2.042	4.674
		3.122	**5.304**
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(101)	(816)
		(101)	**(816)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**3.021**	**4.488**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Despesas de juros sobre cessão de crédito imobiliário	**9**	(298)	(481)
Receita com atualização de terrenos		-	1.062
Perdas com imoveis		-	(436)
		(298)	**145**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**2.723**	**4.633**
Receitas (despesas) operacionais	**11**		
Auditoria e custódia		(41)	-
Taxa de administração	**14**	(140)	(180)
Taxa de gestão	**14**	(214)	(330)
Despesas com advogados		(26)	-
Despesas de serviços técnicos especializados		(70)	(66)
Despesas de serviços do sistema financeiro		-	(26)
Outras despesas administrativas		-	(90)
Ajuste de cota		-	270
		(491)	**(422)**
Lucro líquido do exercício		**2.232**	**4.211**
Quantidades de cotas em circulação	**8**	**30.411,47**	**30.411,47**
Lucro por cota - R$		**73,39**	**138,49**
Valor patrimonial da cota - R$		**3.349,43**	**3.281,03**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CEDRO PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(anteriormente denominado Cedro - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ:20.118.507/0001-51
Administrado por: Limine Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
CNPJ: 24.361.690/0001-72

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 dezembro de 2025 e 2024

Valores em Milhares de Reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Ajuste a valor justo	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**6.533**	**-**	**55.652**	**32.361**	**94.546**
Cotas de investimentos integralizadas	**13**	1.062	-	-	-	1.062
Amortização de cotas	**13**	-	(38)	-	-	(38)
Resultado do exercício		-	-	-	4.211	4.211
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**7.595**	**(38)**	**55.652**	**36.572**	**99.781**
Amortização de cotas	**13**	-	(152)	-	-	(152)
Resultado do exercício		-	-	-	2.232	2.232
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**7.595**	**(190)**	**55.652**	**38.804**	**101.861**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CEDRO PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(anteriormente denominado Cedro - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ:20.118.507/0001-51

Administrado por: Limine Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
CNPJ: 24.361.690/0001-72

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos
exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Valores em Milhares de Reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	1.080	630
Pagamento de outras despesas	-	(26)
Pagamento de impostos e taxas	(101)	(769)
Pagamento de honorários advocatícios	(1)	-
Pagamento de auditoria e custódia	(47)	-
Pagamento serviços técnicos especializados	(70)	(53)
Pagamento de taxa de administração	(144)	(180)
Pagamento de taxa de gestão	(228)	(330)
Outras receitas/despesas financeiras	-	415
Outros recebimentos/pagamentos	-	(90)
Caixa líquido das atividades operacionais	**489**	**(403)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento cédula crédito imobiliário	(300)	(548)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(300)**	**(548)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	1.062
Pagamento líquido de amortização de cotas	(152)	(38)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(152)**	**1.024**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**37**	**73**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**75**	**2**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**112**	**75**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CEDRO PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(anteriormente denominado Cedro - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 20.118.507/0001-51
Administrado por: Limine Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 24.361.690/0001-72

Notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 dezembro de 2025 e 2024

(Valores em Milhares de Reais, exceto os valores unitários das cotas)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Cedro Properties - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (anteriormente denominado Cedro - Fundo de Investimento Imobiliário – FII) ("Fundo"), iniciou suas atividades em 29 de setembro de 2015, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668/1993, Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Classe Única se destinada exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no capítulo IX do regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Kanastra Administração de Recursos Ltda.

As cotas do Fundo não são negociadas na B³ S.A. Brasil, Bolsa, Balcão.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

O Fundo encontra-se em processo de transição para adaptação à nova Resolução 175/22, que entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, cuja adaptação ocorrerá até 30 de junho de 2025, para os fundos pré-existentes conforme disposto no Art. 134 do novo normativo, sendo que o Fundo se encontra no processo de adaptação à referida Resolução.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

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

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e foram aprovadas pela Administração em 1º de abril de 2026.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Reconhecimento de receitas e despesas

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

b) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes, quando da efetiva realização, destas estimativas e premissas realizadas pela Administradora.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e 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.

d) Fluxo de caixa

A Demonstração dos Fluxos de Caixa foi elaborada pelo método direto, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175.

O fluxo de caixa do Fundo está segregado entre:

- Atividades operacionais
- Atividades de investimento
- Atividades de financiamento

e) Instrumentos financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

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

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

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; e

- 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. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação: Os passivos financeiros são classificados por natureza nas rubricas provisões e contas a pagar do balanço patrimonial.

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 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:

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

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

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

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

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

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

- Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e 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.

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

f) Resultado líquido por cota

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

g) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial as propriedades para investimentos são mensuradas e demonstradas ao valor justo, o qual foi obtido através de laudos de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

h) Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

As posições dos saldos de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão assim apresentados:

	31/12/2025	31/12/2024
Banco Itaú-Unibanco S.A.	112	75
Total caixa e equivalente de caixa	**112**	**75**

5. ALUGUÉIS A RECEBER

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui saldo a receber de aluguéis vincendos relativos as áreas ocupadas.

Conforme estabelecido no contrato de locação dos imóveis, a locatária tem preferência para adquirir o imóvel em igualdade de condições ofertadas por terceiros e o Fundo deverá notificar a locatária por escrito nos termos da Lei nº 8.245/91, com o prazo de 30 (trinta) dias para resposta.

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

O Fundo possui os imóveis referente aos lotes n° 145 e 185 com matrícula n° 21.499 do 29 Registro de Imóveis do Distrito Federal, localizados na Quadra 3, do Setor de Armazenagem e Abastecimento (SAA) medindo, cada um, 50,00 metros pelos lados Norte e Sul e 40,00 metros pelos lados Leste Oeste, ou seja, a área unitária de 2.000,00 m², limitando-se entre si, e com os lotes n° 105 e 225, da mesma quadra e setor, e pelos Lotes de terrenos n° 225 e 265 com matrícula n° 20.565 do 22 Registro de Imóveis do Distrito Federal, localizados na Quadra 3, do Setor de Armazenagem e Abastecimento (SAA) medindo, cada um, 50,00 metros pelos lados Norte e Sul e 40,00 metros pelos lados Leste Oeste, ou seja, a área unitária de 2.000,00 m², limitando-se entre si, e com os lotes n° 185 e 305, da mesma Quadra e Setor.

A Paraty Capital Administração de Recursos, avaliadora dos ativos do Fundo, é uma administradora de recursos voltada às indústrias de private equity, venture capital, Search funds e corporate venture. É credenciada perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários e aderente aos Códigos de Fundos da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais e da ABVCAP – Associação Brasileira de Private Equity e Venture Capital. O capital comprometido pelos investidores nos fundos de investimento administrados pela Paraty Capital supera R$ 7.000.000 (sete bilhões de reais). A base de investidores é composta por estrangeiros (fundos soberanos, bancos de desenvolvimento, endowments etc.) e nacionais (empresários, fundos de investimentos e family offices). A Paraty Capital administra fundos de investimento que investem em companhias que atuam nos mais variados segmentos, tais como agronegócio, saúde, alimentação, logística, educação, administração de consórcio, varejo, locação de equipamentos, tecnologia da informação, e-commerce, entre outros.

Ao efetuar a avaliação do valor justo, a Paraty Capital aplicou o critério que acredita ser o mais apropriado para valorar um ativo, utilizando-se do método de Fluxo de Caixa Descontado – FCD. Para o desconto dos fluxos de aluguéis foi utilizada a taxa WACC (sigla em inglês para Custo Médio Ponderado de Capital), taxa essa considerada como apropriada para desconto de um fluxo de recursos. A composição do WACC na tabela abaixo, assume a metodologia tradicional de mercado do cálculo do custo de capital próprio (ke), utilizando-se o modelo de CAPM.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, os imóveis integrantes na carteira da Classe do Fundo, tiveram os seus valores justo atualizados, com base laudo de avaliação elaborado pela Horbia Partners Consultoria Eirele, consultoria que possui experiência de mais de 25 anos, no Brasil e no exterior, com base Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, apurou que o valor justo é de R$ 103.882, para a mensuração do valor justo, tendo sido reconhecido no resultado uma receita de R$ 2.042, conforme demonstrativo de resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apurado o valor justo do imóvel no montante de R$ 101.840, apurando o resultado ao valor justo dos investimentos detidos na carteira do Fundo no montante de R$ 4.674. O cálculo foi realizado pela Horbia Fair Opinion, empresa qualificada para esse tipo de mensuração, utilizou o Método Evolutivo e Comparativo para a mensuração do valor justo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os imóveis estavam assim representados:

Posição em 31 de dezembro de 2025

Endereços	**Valor justo em 31/12/2025**
Lotes 225 e 226 - Quadra 3,SSA	51.941
Lotes 145 e 185 - Quadra 3,SSA	51.941
	103.882

Posição em 31 de dezembro de 2024

Endereços	**Valor justo em 31/12/2024**
Lotes 225 e 226 - Quadra 3,SSA	50.920
Lotes 145 e 185 - Quadra 3,SSA	50.920
	101.840

Propriedade para investimento

Imóveis	**31/12/2023**	**Ajuste ao valor justo**	**31/12/2024**	**Ajuste ao valor justo**	**31/12/2025**
Edifício	73.688	4.604	78.292	1.556	79.848
Terrenos	23.478	70	23.548	486	24.034
Total	**97.166**	**4.674**	**101.840**	**2.042**	**103.882**

Riscos inerentes as avaliações:

Avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: O valor justo obtidos nas avaliações esta sujeito a variações e seu resultado pode ser significativamente diferente em caso de alienação ou aluguel desses ativos. O valor justo é obtido atráves de Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, é realizado com base em ofertas de imóveis ou aluguéis na região, é realizada uma homogeneização por fatores, que podem não ser totalmente fidedignos e outras métricas utilizadas nos comparativos, como tipo de terreno, localização do imóvel, estado do imóvel, fator de comercialização, etc.

Avaliações com base em projeções de fluxo de caixa**:** O valor justo obtido nesse tipo de avaliações esta sujeito a variações e seu resultado pode ser significativamente diferente em caso de alienação ou aluguel desses ativos. O valor justo apurado esta sujeito a: i) as estimativas de receitas e custos, que podem não se concretizarem nos valores estimados, ii) as taxas de juros virem a ser diferentes da estimadas, entre outros fatores que podem alterar o valor encontrado.

7. RECEITAS DE ALUGUÉIS

O Fundo recebe a título de receitas de aluguéis o montante de R$ 1.120 mensais corrigidos anualmente pelo índice IPCA. O montante de aluguéis provisionados no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, é de R$ 1.080 (R$ 630 em 2024).

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 está representado por 30.411,470000 cotas (30.411,470000 cotas em 2024), totalmente integralizadas, cujo montante é de R$ 101.861 (R$ 99.781 em 2024).

9. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO A PAGAR

Os saldos são decorrentes de cessões de créditos imobiliários, apresentados abaixo a movimentação e as aberturas do referido passivo:

a) Movimentação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

CCI - Passivo	
Saldo em 31/12/2023	**2.574**
Atualização	771
Pagamentos	(1.319)
Saldo em 31/12/2024	**2.026**
Atualização	298
Pagamentos	(300)
Saldo em 31/12/2025	**2.024**

b) Posições em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Descrição	Data da emissão	Data do vencimento	31/12/2025
CCV Imóveis Terreno	27/07/2017	26/12/2033	2.024
Total			**2.024**

Descrição	Data da emissão	Data do vencimento	31/12/2024
CCV Imóveis Terreno	27/07/2017	26/12/2033	2.026
Total			**2.026**

Foram reconhecidas as despesas de juros sobre o saldo devedor da cédula de crédito imobiliário de emissão do Fundo, no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o montante de R$ 298 (R$ 481 em 2024) apresentado na rubrica “Despesas de juros sobre cessão de crédito imobiliário” da Demonstração do Resultado.

Em 2024 foi pago o montante de R$ 300 (R$ 1.319 em 2024) das cédulas de crédito imobiliário.

10. RENTABILIDADE

Em 31 de dezembro de 2025, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi negativo em 0,48% (Em 2024, positivo em 29,50%).

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

	Patrimônio Líquido Médio	Valor da cota	Rentabilidade Acumulada %	
Exercício findo em 31/12/2025	98.710	3.349,433	2,24	**(*)**
Exercício findo em 31/12/2024	94.847	3.281,032	4,40	

(*) A Rentabilidade está sendo demonstrada considerando o efeito de amortização no exercício.

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

11. ENCARGOS DO FUNDO

Os encargos do Fundo referem-se às despesas necessárias para sua constituição, administração, manutenção, operação e cumprimento das obrigações legais e regulatórias, conforme regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175/2022.

Os encargos são reconhecidos pelo regime de competência, ou seja, no período em que ocorrem, independentemente do efetivo pagamento.

Os encargos impactam diretamente o resultado do Fundo e, consequentemente, o valor distribuível aos cotistas. A gestão busca otimizar custos sem comprometer a qualidade da administração e a performance dos ativos.

	31/12/2025	% s/PL médio
Patrimônio líquido médio	**98.710**	
Despesas	**(491)**	**0,50**
Auditoria e custódia	(41)	**0,04**
Taxa de administração	(140)	0,14
Taxa de gestão	(214)	0,22
Despesas com advogados	(26)	0,03
Despesas de serviços técnicos especializados	(70)	0,07

	31/12/2024	% s/PL médio
Patrimônio líquido médio	**94.828**	
Despesas	**(692)**	**0,73**
Despesas com taxa de administração	(180)	0,19
Despesas com taxa de gestão	(330)	0,35
Despesas de serviços técnicos especializados	(66)	0,07
Demais despesas de serviços financeiros	(26)	0,03
Outras receitas administrativas	(90)	0,09

12. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, semestralmente, até o 10° (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve distribuição de resultado uma vez que o Fundo utiliza os recebimentos de aluguéis para pagamento do passivo com as cédulas de créditos imobiliários, restando somente o valor para o pagamento das despesas.

Abaixo apresentamos a composição do resultado caixa apurados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Lucro líquido do exercício	**2.232**	**4.211**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos	(2.042)	(4.674)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	110	108
Despesas exercício anterior pagos nesse exercício	(108)	(48)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**192**	**(403)**
Rendimentos apropriados	**192**	**(403)**
Rendimentos a pagar	-	-
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no período atual	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**-**	**(403)**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	**0,00%**	**0,00%**

13. EMISSÃO E RESGATE DE COTAS

Emissão

O patrimônio inicial estimado do Fundo é de até R$ 10.000 (dez milhões de reais), divididos em 10.000 cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos em seu regulamento. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas mediante deliberação da assembleia geral de cotistas tomada pelo voto favorável dos cotistas que representem a maioria das cotas em circulação, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos ativos imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor.

Os cotistas do Fundo têm direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não foram emitidas novas cotas. (Em 2024, foram emitidas 339,636901 cotas, correspondente ao montante de R$ 1.062.

Resgate

Não há resgate de cotas, exceto em casos de eventos de liquidação, conforme definido no regulamento do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve resgate de cotas do Fundo.

Amortização de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve amortização de cotas no montante de R$ 152 (R$ 38 em 2024).

14. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará à Administradora uma taxa de administração, equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R$ 31 (trinta e um mil reais) .

A taxa de administração é calculada e provisionada diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do Fundo do primeiro dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dias úteis e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas.

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

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

A gestora recebe, a título de remuneração, parcela da taxa de administração, no percentual de 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R$ 16 (dezesseis mil reais), a qual será paga diretamente pelo Fundo.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R$ 140 (R$ 180 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi provisionado a título de taxa de custódia o montante de R$ 41 (R$ 0 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi provisionado a título de taxa de gestão o montante de R$ 214 (R$ 330 em 2024).

15. SERVIÇOS CONTRATADOS PELO FUNDO

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, são conforme abaixo:

- Assessor legal – Coutinho, Lacerda, Diniz, Advogados Associados
- Gestora – Kanastra Administração de Recursos Ltda.
- Distribuidor e escriturador – Limine Trust DTVM Ltda.

16. DEMANDAS JUDICIAIS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

17. GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

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

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

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos do Artigo 9º-A da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco do Fundo ser genérico: O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, a Gestora poderá não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

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

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

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

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

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

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

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

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

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

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: A possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis: Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

18. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela empresa de auditoria independente relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso. As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá da Administradora, obrigatória e gratuitamente, um exemplar do Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo do Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pela Administradora sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado à Administradora valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

20. OPERAÇÕES COM EMPRESAS LIGADAS A ADMINISTRADORA

As partes relacionadas do Fundo compreendem o Administrado e o Gestor, bem como seus respectivos administradores, diretores e membros da alta administração, conforme definido no CPC 05 (R1) – Divulgação sobre Partes Relacionadas.

As operações realizadas com partes relacionadas são efetuadas em condições de mercado, em bases comutativas e em conformidade com o regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo remunera o Administrador e o Gestor por meio de taxas de administração, de gestão e performance, calculadas conforme previsto em regulamento, reconhecidas mensalmente pelo regime de competência e pagas conforme o seu regulamento.

O Fundo mantém operações com partes relacionadas no curso normal de suas atividades, principalmente relacionadas à prestação de serviços de administração, controladoria e escrituração e demais serviços fiduciários, conforme previsto em seu regulamento, conforme abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31/12/2025				
Taxa de administração	11	(140)	Limine Trust DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de custódia	4	(41)	Limine Trust DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	16	(214)	Kanastra Adm. de Recursos Ltda.	Gestora
	31	**(354)**		
Exercício findo em 31/12/2024				
Taxa de administração	15	(180)	Limine Trust DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	30	(330)	TMF Brasil Serv.de Adm. e Fundos Ltda.	Gestora
	45	**(510)**		

21. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Em Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas, realizada em 11 de fevereiro de 2025, foram deliberados e aprovados pelos cotistas os seguintes assuntos: (i) a substituição da Atual Gestora pela Nova Gestora a partir da abertura do dia 19 de fevereiro de 2025 ("Data de Transferência"); (ii) caso aprovado o item "i" acima, aprovar a alteração da definição de "Gestor" constante no Artigo 1, parágrafo único do Regulamento do Fundo; (iii) a redução da Taxa de Administração constante no Artigo 8 do Regulamento do Fundo; (iv) a inclusão da remuneração da Nova Gestora, alterando a redação do Artigo 11 do Regulamento do Fundo; (v) caso aprovado os itens "i" a "iv" acima, a consolidação do Regulamento do Fundo, conforme Anexo I à presente ata; e, (vi) caso aprovado os itens "i" a "v" acima, a autorização para a Administradora e a Nova Gestora praticarem todos e quaisquer atos necessários à formalização, efetivação e administração das deliberações desta Assembleia.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária dos Cotistas, realizada em 27 de junho de 2025, foram deliberados e aprovados pelos cotistas os seguintes assuntos: (i) a aprovação das Demonstrações Contábeis do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM nº 175/22; (ii) a alteração da redação do inteiro teor do Regulamento do Fundo, adaptando este aos termos da Resolução CVM nº 175/22, tanto a Parte Geral quanto o Anexo Normativo III, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo a criação da Classe Única de Cotas emitidas pelo Fundo; e, (iii) aprovado o item "ii" acima, a consolidação do Regulamento do Fundo.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

Entre 31 de dezembro de 2025 e a data da emissão destas demonstrações financeiras, não ocorreram eventos subsequentes que requeressem divulgação.

São Paulo, 1º de abril de 2026.

LIMINE TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADORA

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora
CRC 1SP 164555/O-2

* * *