PEDHRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA.
CNPJ: 55.293.694/0001-94

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações Financeiras para o
exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Março de 2026

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

Av. Carlos Gomes, 1340, sala 1202
Auxiliadora, Porto Alegre - RS
90470-282
T: +55 51 3508.7734

www.bakertilly.com.br

PEDHRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA.
CNPJ: 55.293.694/0001-94
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 67.030.395/0001-46
Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo **Páginas**

Relatório do Auditor Independente.....3 a 5

Demonstrações Contábeis

Balanços Patrimoniais 6

Demonstrações do Resultado do Exercício.....7

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido 9

Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método Indireto 10

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras.....11 a 25

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
PEDHRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 55.293.694/0001-94
Administrado pela Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 67.030.395/0001-4
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **PEDHRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** ("Fundo"), administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o período findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, descritas na seção a seguir intitulada "Base para opinião", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **PEDHRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o período findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de 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 contábeis individuais e consolidadas". 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 ("PAA")

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 apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

AUDITORIA · CONSULTORIA · GESTÃO DE RISCOS · TERCEIRIZAÇÃO · IMPOSTOS

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

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.

Ações de companhias fechadas

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:
Conforme descrito na Nota Explicativa nº4 (b), em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em ações de companhias fechadas avaliados ao seu valor de custo no montante de R$ 7.124 mil, correspondente a 85,91% do seu patrimônio líquido. Devido a relevância dos valores investidos e mantidos à custo sendo considerada como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da exatidão dos saldos do investimento em ações de companhias fechadas pela movimentação dos registros contábeis que originaram a aquisição do investimento e seu reconhecimento a valor de custo;

- Análise da documentação relativas ao investimento sobre as ações de companhias fechadas fornecidos pela Administração do Fundo;

- Revisão dos saldos contábeis das empresas investida; e

- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras do fundo.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os saldos apresentados pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização das propriedades para investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros Assuntos

Auditoria do período anterior
As demonstrações financeiras do **PEDHRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram emitidas sem Parecer de Auditor Contábil Independente, tendo em vista que para Fundos com início de atividades há menos de 90 (noventa) dias do encerramento do exercício social, não há esta obrigatoriedade, conforme previsto no artigo 65, parágrafo único, da Instrução CVM 555/2014.

AUDITORIA · CONSULTORIA · GESTÃO DE RISCOS · TERCEIRIZAÇÃO · IMPOSTOS

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade 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.

Os responsáveis pela governança 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 mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

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

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

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

- 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 as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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, determinamos 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.

Porto Alegre, 1º de abril de 2026.

VIVIANE BARCELOS CANGUSSU MACHADO:52685209034

Assinado de forma digital por VIVIANE BARCELOS CANGUSSU MACHADO:52685209034
Dados: 2026.04.01 16:31:47 -03'00'

Viviane Barcelos Cangussu Machado
Contadora – CRCRS nº 68.068

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes S/S
CRCRS nº 006706/O
CVM 12.360
CNAIPJ 000023

Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes sob a denominação Baker Tilly Brasil é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

PEDHRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 53.123.631/0001-64
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL
Valores em Milhares de Reais

ATIVO		31/12/25	%PL	31/12/24	%PL
CIRCULANTE		**8.307**	**100,18**	**8.027**	**100,12**
Disponibilidades		**17**	**0,21**	**-**	**-**
Conta corrente junto administradora		17	0,21	-	-
Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária	**4**	**8.290**	**99,97**	**8.027**	**100,12**
Títulos públicos federais		1.121	13,52	-	-
Fundos de investimento		45	0,54	8.027	100,12
Ações de companhias fechadas		7.124	85,91	-	-
TOTAL DO ATIVO		**8.307**	**100,18**	**8.027**	**100,12**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**15**	**0,18**	**10**	**0,12**
Encargos a Pagar		**14**	**0,17**	**9**	**0,11**
Taxa de administração		6	0,07	4	0,05
Taxa de gestão		8	0,10	5	0,06
Provisão para pagamentos a efetuar		**1**	**0,01**	**1**	**0,01**
Auditoria		1	0,01	1	0,01
TOTAL DO PASSIVO		**15**	**0,18**	**10**	**0,12**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**8.292**	**100,00**	**8.017**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**8.307**	**100,18**	**8.027**	**100,12**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

PEDHRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 53.123.631/0001-64
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Valores em Milhares de Reais

	De 01/01/2025 a 31/12/2025	De 10/12/2024 a 31/12/2024
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO/EXERCÍCIO		
Outros Ativos Financeiros		
Rendas de aplicações financeiras	25	-
Resultado com cotas de fundos	546	31
	571	**31**
Outras despesas		
Despesas com taxa de administradora	(72)	(4)
Despesas com taxa de gestão	(96)	(5)
Despesas com auditoria e custódia	(12)	(1)
Despesas de serviços técnicos	(49)	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(1)	(4)
Taxa de fiscalização da CVM	(6)	-
	(236)	**(14)**
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	**335**	**17**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

PEDHRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 53.123.631/0001-64
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Total
Saldos em 10 de dezembro de 2024 ("Data de início")	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	8.000	-	8.000
Lucro do período	-	17	17
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**8.000**	**17**	**8.017**
Amortização de cotas no exercício	(57)	-	(57)
Lucro do exercício	-	335	335
Distribuição de resultado no exercício	-	(3)	(3)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**7.943**	**349**	**8.292**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

PEDHRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 53.123.631/0001-64
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (MÉTODO DIRETO)

Valores em Milhares de Reais

	De 01/01/2025 a 31/12/2025	De 10/12/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento pela compra de outros instrumentos financeiros	25	-
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez		
líquido de imposto de renda	546	31
Pagamento de Taxa de Administração	(70)	-
Pagamento de Taxa de gestão	(93)	-
Pagamento de Taxa da CVM	(6)	-
Pagamento de Custódias de terceiros	(12)	-
Pagamento de Outros Serviços	(50)	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	**340**	**27**
Pagamento pela compra de Ações	(7.124)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**(7.124)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	8.000
Amortização de cotas	(57)	
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(3)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(60)**	**8.000**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(6.844)**	**8.027**
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	8.027	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	1.183	8.027
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**(6.844)**	**8.027**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

1. Contexto operacional

O **Pedhra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, foi constituído em 27 de maio de 2024 e iniciou suas atividades em 10 de dezembro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, regido por seu Regulamento, pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 disciplinada pela Resolução 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo contará com uma única classe de Cotas, cujas características encontram-se descritas no Anexo do presente Regulamento.

O Fundo tem por objetivo a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de Imóveis, localizados em território nacional (os "Ativos Imobiliários").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1° de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

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

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedades 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 destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo para emissão e divulgação em 1º de abril de 2026.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Títulos e Valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;
- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativa e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria "títulos para negociação", e estão representados por:

3.3. Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimentos são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos e estão classificadas na categoria de "Títulos para negociação". A valorização e desvalorização de cotas de fundos de investimentos estão apresentadas em "Resultado com aplicações em cotas de Fundos".

3.4. Propriedades para investimento

A Administração do Fundo determinou metodologia interna para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas no contrato com a referida propriedade para investimento. A metodologia utilizada consiste em atualizar anualmente o valor do ativo pelo IPCA (base fevereiro) e diariamente pela taxa de juros do contrato (12,62% a.a.). Além disso, quando do pagamento do aluguel, é feito um abatimento sobre o valor atualizado.

3.5. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.6. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.7. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária

Títulos e valores não mobiliários	Quantidade	31/12/2025	Vencimento
Títulos públicos federais	**62**	**1.109**	
Letras financeiras do tesouro	62	1.109	Sem vencimento
Cotas de fundos de investimento (a)	**27.385**	**45**	
Mam Zc Tesouro Selic Fi Renda Fixa Di Soberano	27.385	45	Sem vencimento
Ações de companhias fechadas (b)	**7.123.700**	**7.124**	
Casin Conquista (i)	4.940.700	4.941	Sem vencimento
Tundra Patrimonial	2.183.000	2.183	Sem vencimento
Total	**7.151.085**	**8.290**	

a) Cotas de fundos de investimento

COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO	Quantidade	31/12/2025	Vencimento
Mam Zc Tesouro Selic Fi Renda Fixa Di Soberano	27.385	45	Sem vencimento
Total	**27.385**	**45**	

COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO	Quantidade	31/12/2024	Vencimento
Mam Zc Tesouro Selic Fi Renda Fixa Di Soberano	5.504.596	8.027	Sem vencimento
Total	**5.504.596**	**8.027**	

- **MAM ZC TESOURO SELIC FI RENDA FIXA DI SOBERANO**

O MAM ZC TESOURO SELIC FI RENDA FIXA DI SOBERANO ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, nos termos da resolução CVM nº 175/2022. O Fundo foi constituído em 19 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 14 de junho de 2021.

O Fundo é classificado como "Renda Fixa", regido pelo seu Regulamento e pela legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo tem como objetivo buscar a valorização das cotas por meio de aplicações em Ativos Financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento. Obedecendo aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes, conforme seu regulamento.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administração ou de qualquer empresa pertencente ao seu grupo econômico, tampouco do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo registrou uma valorização de cotas de fundos de investimento no montante R$ 546 (R$ 31 em 2024).

b) Ações de companhias fechadas

(i) Casin Conquista: A Companhia gira sob a denominação social de Casin Conquista S.A. sendo sociedade anônima de capital fechado, pessoa jurídica de direito privado, regendo-se pela legislação aplicável e por este Estatuto.

A Companhia tem sede na cidade de Porto Alegre (RS), na Avenida Carlos Gomes, 700, sala 600, Bairro Boa Vista, e poderá a qualquer tempo, abri ou fechar filiais, agências ou sucursais em qualquer parte do território nacional

A Companhia tem por objeto social a participação em outras sociedades, exceto holdings, na qualidade de sócia ou acionista, limitada exclusivamente a empresas que atuem no setor imobiliário, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprios e aluguel de imóveis próprios.

O capital social da companhia é de R$ 3.000, dividido em 3.000.000 de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas em moeda corrente nacional.

A Casin Conquista S.A. está em fase pré-operacional.

(ii) Tundra Patrimonial: A companhia gira sob a denominação social de Tundra Patrimonial Empreendimentos S.A., sendo sociedade anônima de capital fechado, pessoa jurídica de direito privado, regendo-se pela legislação aplicável e por este Estatuto.

A Companhia tem sede na cidade de Porto Alegre (RS), na Avenida Carlos Gomes, 700, sala 606, Bairro Boa Vista, e poderá a qualquer tempo, abri ou fechar filiais, agências ou sucursais em qualquer parte do território nacional.

A Companhia tem por objeto social a participação em outras sociedades, exceto holdings, na qualidade de sócia ou acionista, limitada exclusivamente a empresas que atuem no setor imobiliário, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprios e aluguel de imóveis próprios.

O capital social da companhia é de R$ 7.000, dividido em 7000.000 de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas em moeda corrente nacional.

Tundra Patrimonial Empreendimentos S.A está em fase pré-operacional

5. Emissão de Cotas

As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

O valor patrimonial das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe em circulação.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia de Cotistas. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas da Classe serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não ocorreu emissão de novas cotas (em 2024 houve emissão de 8.000,00 novas cotas no montante de R$ 8.000).

Amortização, Liquidação e Resgate de Cotas

As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação da Empresa de Consultoria Especializada, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de 30 dias de seu recebimento pela Classe, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação da Empresa de Consultoria Especializada, em virtude das necessidades da Classe.

A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Regulamento.

Mediante aprovação da Assembleia de Cotistas, a liquidação dos ativos da Classe será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira da Classe e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira da Classe aos Cotistas.

Em qualquer caso, a liquidação de ativos da Classe será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM, conforme aplicáveis à Classe.

Será permitida a liquidação da Classe mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia de Cotistas, devendo tais ativos ser avaliados com base nos critérios estabelecidos neste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas que receberem ativos da Classe se submeterão às eventuais restrições, opções e encargos a que tais ativos estejam sujeitos, na mesma medida em que tais restrições, opções e encargos aplicarem-se à Classe.

Caso a Assembleia de Cotistas não chegue a um acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos:

a) A Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderando, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver

Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 ocorreu amortização de cotas no montante de R$ 57.

6. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido está representado por 8.000,00 (8.000,00 em 2024) cotas com valor patrimonial de R$ 1.036,50 (R$ 1.002,18 em 2024).

7. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de administração: A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, controladoria e escrituração à Classe, uma Taxa de Administração equivalente à 0,10% a.a. do Patrimônio Líquido do Fundo, que será calculada diariamente, na base 1/252, e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas assegurado um valor mínimo mensal de R$ 6, o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.
A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Não serão considerados no cálculo do Patrimônio Líquido do Fundo para fins de pagamento da Taxa de Administração os valores eventualmente alocados em fundos de investimento administrados pela Administradora, observada a política de investimentos do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R$ 72.000,00 (R$ 4.000,00 em 2024).

Taxa de performance: Não será cobrada do Fundo uma taxa de performance.

Taxa de gestão: O Gestor receberá, pelos serviços prestados gestão, uma Taxa de Gestão equivalente à 0,15% a.a. do Patrimônio Líquido do Fundo, que será calculada diariamente, na base 1/252, e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas assegurado um valor mínimo mensal de R$ 8.000,00, o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

O gestor poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de gestão o montante de R$ 96.000,00 (R$ 5.000,00 em 2024).

Taxa de Custódia: A taxa recebida pelos serviços de custódia, a ser paga pela Classe ao custodiante é de, no máximo, 0,10% a.a. do Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado o mínimo de R$ 1.000,00, a ser paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas.

Não serão considerados no cálculo do Patrimônio Líquido do Fundo para fins de pagamento da Taxa de Custódia os valores eventualmente alocados em fundos de investimento administrados pela Administradora, observada a política de investimentos do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de custódia o montante de R$ 12.000,00 (R$ 1.000,00 em 2024)

Taxa de Distribuição: Não haverá taxa de distribuição.

Remuneração da consultoria especializada: Não haverá contratação de consultoria especializada.

8. Prestadores de serviços

Administração:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Blue Solutions Asset Management Ltda.
Custódia:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

9. Demandas judiciais

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

10. Riscos associados ao Fundo

Riscos de crédito relacionado aos locatários: Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos: Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas: Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância: Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Empresa de Consultoria Especializada sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe: O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Risco de Patrimônio Líquido Negativo: Caso o Fundo não possua recursos disponíveis suficientes para fazer frente às suas despesas e à defesa dos seus direitos, interesses e prerrogativas, os Cotistas, conforme aplicável, reunidos em Assembleia de Cotistas poderão aprovar aporte de recursos no Fundo. Na hipótese de os Cotistas não aprovarem referido aporte de recursos, considerando a existência de responsabilidade limitada dos Cotistas às suas Cotas, assim como que a Administradora e o Gestor, seus administradores, empregados e demais prepostos não se responsabilizarão por danos ou prejuízos sofridos em decorrência da não propositura ou do não prosseguimento de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, o patrimônio do Fundo poderá ser afetado negativamente.

Desempenho passado: Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas: Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe.

Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe: Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos,

comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio da Classe e de suas Cotas.

Outros Riscos: Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. 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 valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura;

Risco de Condições Econômicas Adversas: Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, 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;

Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe;

Risco tributário: Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a

revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe;

Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas: Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas;

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída; e

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é fechada e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.

11. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no exercício estão apresentadas da seguinte forma em 31 de dezembro de 2025:

			Rentabilidade em % Fundo	
Data	**PL Médio**	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
31/12/24	8.004	1.002,180000		
31/01/25	8.054	1.010,760000	0,86%	0,86%
28/02/25	8.083	1.012,220000	0,14%	1,00%
31/03/25	8.124	1.018,490000	0,62%	1,63%
30/04/25	8.173	1.024,230000	0,56%	2,20%
30/05/25	8.222	1.030,800000	0,64%	2,86%
30/06/25	8.273	1.037,080000	0,61%	3,48%
31/07/25	8.327	1.044,200000	0,69%	4,19%
29/08/25	8.377	1.049,770000	0,53%	4,75%
30/09/25	8.420	1.054,730000	0,47%	5,24%
31/10/25	8.396	1.058,730000	0,38%	5,64%
28/11/25	8.480	1.061,110000	0,22%	5,88%
31/12/25	8.343	1.036,490000	(2,32%)	3,42%

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

12. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía aplicação em fundo de investimento junto a administradora no montante de R$ 17, além do total provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 7, o Fundo havia um saldo a pagar no montante de R$ 6 (R$ 4 em 2024) referente a taxa de administração e R$ 8 (R$ 5 em 2024) referente a taxa de gestão.

13. Tributação

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, artigo 40 da IN 1.585.

14. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162 de 13 de julho de 2022, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

15. Deliberações em Assembleia

Conforme Ata da Assembleia Geral Especial de Cotistas realizada em 13 de novembro de 2025, foi deliberado:

(i) A substituição da atual Gestora do Fundo para a BLUE SOLUTIONS ASSET MANAGEMENT LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 02.622.448/0001-72, situada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 14º andar, CEP 04538-132, na cidade e Estado de São Paulo, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de gestão de carteira de valores mobiliários, mediante o Ato Declaratório nº 01 de julho de 2021, com data de fechamento em 14 de novembro de 2025 ("Data de Transferência") e data de abertura no dia 17 de novembro de 2025 ("Data de Abertura"), bem como aprovar os procedimentos necessários para a transferência da administração fiduciária do Fundo.

Em razão da aprovação do item acima, os Cotistas também deliberam favoravelmente:

A) À reforma do Regulamento do Fundo, a fim de atualizar o gestor do Fundo, que passará a vigorar a partir da Data de Abertura, inclusive;

(ii) Autorizar, neste ato, a Administradora do Fundo a praticar todos os atos necessários à implementação da deliberação aprovada acima.
Conforme Ata da Assembleia Geral Especial de Cotistas realizada em 23 de dezembro de 2025, foi deliberado:

(i) Amortização parcial das cotas ao cotista no montante de R$60.000,00 (sessenta mil reais), a ser realizada no dia 23/12/2025;

(ii) Autorizar a Administradora a praticar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações desta Assembleia Geral Extraordinária.

16. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6

* * *