SÊNIOR
Auditores e Consultores

ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.275.622/0001-09
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis
Períodos de 22 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

SÊNIOR
Auditores e Consultores

Maringá – PR, 31 de março de 2026.

Aos
Administradores e Cotistas do
ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.275.622/0001-09
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes,** sobre as demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2025.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

SÊNIOR
Auditores e Consultores

ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.275.622/0001-09
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 8

Demonstração da posição financeira, 9

Demonstração do resultado do exercício, 10

Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 11

Demonstração dos fluxos de caixas (método direto), 12

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 13 a 29

SÊNIOR
Auditores e Consultores

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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”. 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

a) Mensuração e recuperabilidade do estoque de imóveis destinados à venda

Conforme evidenciado no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentava estoque – imóveis para venda no montante de R$ 22.455 mil, representando 108,04% do patrimônio líquido, e obrigações por compra de imóveis registradas no passivo não circulante no montante de R$ 11.165 mil, representando 53,71% do patrimônio líquido. Consideramos esse assunto um principal assunto de auditoria em função da relevância desses saldos no contexto das demonstrações contábeis e do julgamento envolvido na mensuração do estoque ao custo de aquisição acrescido de custos incrementais, bem como na avaliação de recuperabilidade e adequada apresentação desses ativos e obrigações.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Aplicamos o seguinte escopo para análise do assunto:

- Obtenção da composição do estoque de imóveis e das obrigações por aquisição e confronto com os respectivos registros contábeis;
- Inspeção, por amostragem, da documentação suporte relacionada às aquisições, custos incrementais e obrigações assumidas, incluindo instrumentos contratuais e demais evidências disponíveis;
- Avaliação dos critérios adotados pela Administração para mensuração dos imóveis em estoque, incluindo a verificação de que os custos registrados refletem gastos necessários para colocar os imóveis em condições normais de venda;
- Avaliação de evidências disponíveis quanto à recuperabilidade dos ativos, incluindo análise de eventos subsequentes relevantes, quando aplicável; e
- Avaliação da adequação das divulgações relacionadas ao assunto, conforme apresentadas nas notas explicativas às demonstrações contábeis.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os critérios adotados pela Administração para mensuração e apresentação do estoque de imóveis destinados à venda e das obrigações correlatas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram em 31 de março de 2025, relatório de auditoria sem modificações.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas pela legislação da CVM, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 uma 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.

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

- 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 significativa 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 contábeis 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 manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis individuais do exercício corrente e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não devesse 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.

Maringá – PR, 31 de março de 2026.

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	**9.567**	**46,03**	**2.927**	**46,13**
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	**7.297**	**35,11**	**484**	**7,63**
Disponibilidades	219	1,05	1	0,02
Cotas de fundo de renda fixa	7.078	34,06	483	7,61
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**2.268**	**10,91**	**2.442**	**38,48**
Títulos públicos federais (Nota 5)	**2.268**	**10,91**	**2.442**	**38,48**
Letras Financeiras do Tesouro	2.268	10,91	2.442	38,48
Outros valores a receber	**2**	**0,01**	**1**	**0,02**
Despesas antecipadas	2	0,01	1	0,02
Ativo não circulante	**22.455**	**108,04**	**7.299**	**115,02**
Estoque (Nota 6)	**22.455**	**108,04**	**7.299**	**115,02**
Imóveis para venda	22.455	108,04	7.299	115,02
Total do ativo	**32.022**	**154,07**	**10.226**	**161,15**
Passivo				
Circulante	**73**	**0,36**	**76**	**1,21**
Valores a pagar	**73**	**0,36**	**76**	**1,21**
Consultoria técnica	51	0,25	27	0,43
Taxa de administração	12	0,06	15	0,24
Taxa de gestão	10	0,05	15	0,24
Despesa com auditoria	-	-	15	0,24
Taxa de fiscalização CVM	-	-	2	0,03
Taxa de escrituração	-	-	2	0,03
Não circulante	**11.165**	**53,71**	**3.804**	**59,94**
Valores a pagar (Nota 6)	**11.165**	**53,71**	**3.804**	**59,94**
Obrigação por compra de imóveis	11.165	53,71	3.804	59,94
Total do passivo	**11.238**	**54,07**	**3.880**	**61,15**
Patrimônio líquido	**20.784**	**100,00**	**6.346**	**100,00**
Cotas integralizadas	20.232	97,34	6.815	107,39
Custo na emissão de cotas	(48)	(0,23)		
Lucros acumulados	600	2,89	(421)	(6,63)
Total do passivo e do patrimônio líquido	**32.022**	**154,07**	**10.226**	**161,15**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração do Resultado
Períodos de 22 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Demonstração do resultado	De 22/02/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 21/02/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**979**	**1**	**9**
Reversão de despesa de natureza imobiliária	979	-	-
Receita de aluguéis (Nota 6)	-	1	9
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**477**	**38**	**93**
Resultado com títulos públicos federais (Nota 5)	196	33	18
Resultado com cotas de fundo em renda fixa (Nota 4)	281	5	75
Outras receitas	**14**	**8**	**-**
Outras receitas	14	8	-
Demais despesas (Nota 14.b)	**(651)**	**(95)**	**(523)**
Consultoria imobiliária (Nota 14)	(227)	-	(57)
Taxa de administração (Nota 14)	(124)	(26)	(180)
Taxa de gestão (Nota 14)	(105)	(26)	(115)
Despesas com consultoria jurídica	(95)	(28)	(11)
Despesas com comissões	(25)	-	-
Despesas condominiais	(19)	(7)	(16)
Taxa de fiscalização CVM	(14)	(1)	(23)
Despesas do sistema financeiro	(13)	-	-
Despesa com auditoria	-	(2)	(36)
Taxa de estruturação	-	(3)	(18)
Serviços de avaliação	-	-	(12)
Despesas tributárias	-	-	(55)
Demais despesas	(29)	(2)	-
Resultado líquido do exercício/período	**819**	**(48)**	**(421)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Períodos de 22 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital Social	Gastos com emissão de cotas	Lucros/(Prejuízos) Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**920**	**(25)**	**-**	**895**
Integralização de cotas no exercício (Nota 11.a)	5.895	-	-	5.895
Custo na emissão de cotas	-	(23)	-	(23)
Resultado líquido do exercício	-	-	(421)	(421)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**6.815**	**(48)**	**(421)**	**6.346**
Resultado líquido do período	-	-	(48)	(48)
Saldo em 21 de fevereiro de 2025 (data de transferência de administração)	**6.815**	**(48)**	**(469)**	**6.298**
Integralização de cotas no período (Nota 11.a)	13.417	-	-	13.417
Variação do resgate de cotas	-	-	250	250
Resultado líquido do período	-	-	819	819
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**20.232**	**(48)**	**600**	**20.784**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Períodos de 22 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025; de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 22/02/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 21/02/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de aplicações financeiras equivalentes de caixa	281	5	75
Recebimento de receitas de aluguéis	-	1	9
Pagamento de taxa de administração	(123)	(30)	(165)
Pagamento de taxa de gestão	(106)	(30)	(101)
Pagamentos de demais despesas	(398)	(53)	(188)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(346)**	**(107)**	**(370)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Compra de imóveis para venda	-	-	(3.495)
Pagamento de parcelas pela aquisição de imóveis para venda	(6.493)	(338)	-
Recebimento de parcelas pela venda de imóveis	-	15	-
Aplicação em títulos públicos federais - LFT	-	-	(2.423)
Resgates em títulos públicos federais - LFT	-	415	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**(6.493)**	**92**	**(5.918)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	13.667	-	5.895
Pagamento de custos na emissão de cotas	-	-	(23)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**13.667**	**-**	**5.872**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**6.828**	**(15)**	**(416)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício	469	484	1.000
Caixa e equivalentes de caixa - final do período/exercício	7.297	469	484
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**6.828**	**(15)**	**(516)**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais			
Resultado do período/exercício	**819**	**(48)**	**(421)**
Reversão de despesas de exercício anterior	(993)	-	-
Resultado com títulos públicos federais	(196)	(5)	(18)
(Redução)/aumento de outros passivos	24	(54)	69
Caixa líquido das atividades operacionais	**(346)**	**(107)**	**(370)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Roht Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"),** foi constituído em 10 de abril de 2023 sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 29 de setembro de 2023.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento descrita no regulamento, por meio da alienação de ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, admitida sua locação, conforme orientação do consultor imobiliário.

O Fundo é destinado a investidores exclusivamente qualificados, definidos como tal pela Resolução CVM nº 30/2021.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 31 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

c) 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

(iii) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado**:** Passivos financeiros, independentemente de sua forma ou vencimento, decorrentes das atividades de captação de recursos realizadas pelo Fundo, que representam obrigações contratuais de pagamento.

e) Títulos e valores mobiliários

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

O Fundo classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Títulos públicos federais

Os títulos públicos federais são ajustados ao valor justo com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Títulos públicos federais – Prejuízos/receitas”.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas no resultado na rubrica em “Reconhecimento de ganhos”.

f) Estoques

Imóveis destinados à venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

g) Aluguéis a receber

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da provisão para créditos de liquidação duvidosa.

h) Obrigações por aquisições de imóveis

As obrigações por aquisições de imóveis são atualizadas pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pelas taxas contratuais.

i) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por:

	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidades (1)	219	1
Cotas de fundos de investimento (2)	7.078	483
Total	**7.297**	**484**

(1) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.
(2) As aplicações em cotas de fundos de investimento em renda fixa do ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo.

O **ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo, CNPJ: 50.269.714/0001-78**, administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., CNPJ da administradora: 16.695.922/0001-09, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 1º de julho de 2023 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, inclusive cotas de fundos de investimento, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de julho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de outubro de 2025, sem modificação de opinião.

No período de 22 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu receitas com cotas de fundos de investimento no montante de R$ 281 (R$ 5 no período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de transferência de administração) e R$ 75 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024), registrado na rubrica “Resultado com cotas de fundo em renda fixa”.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por títulos públicos federais.

	31/12/2025		
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Títulos públicos federais	**129**	**2.268**	
Letras Financeiras do Tesouro - LTN	129	2.268	Acima de 1 ano

	31/12/2024		
Descrição	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Títulos públicos federais	**155**	**2.442**	
Letras Financeiras do Tesouro - LTN	155	2.442	Acima de 1 ano

No período de 22 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu receitas com títulos públicos federais no montante de R$ 196 (R$ 33 no período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de transferência de administração) e R$ 18 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024), registrado na rubrica “Resultado com cotas de fundo em renda fixa”.

6. Estoque

a) Imóveis destinados à venda

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os imóveis do Fundo mantidos em estoque e as obrigações por aquisição de propriedades para investimento estão assim representados:

Nome	Custo de aquisição	(+) Custos incrementais	Saldo em 31/12/2025	(-) Baixas	Valores a pagar em 31/12/2025
ODIMIR_SP	68	3	71	-	49
EUCLIDES_SP	138	21	159	-	31
SVICENTE_SP	89	14	103	-	20
MOFALCAO_SP	68	15	83	-	15
GUIMTAV_SP	73	11	84	-	12
JROSARIO_SP	270	44	314	-	61
BICUDO_SP	159	0	159	-	49
STISABEL_SP	312	30	342	-	97
GUAICURUS_SP	536	16	552	-	242
BARBARA_SP	169	16	185	-	28
VETORAZZO_SP	70	4	74	-	18
ADALIVIA_SP	1.150	92	1.242	-	234
MONGAGUA_SP	131	20	151	-	16
AVSAMARO_SP	158	46	204	-	-
RFMARTINI_SP	230	12	242	-	109
CEDALION_SP	105	0	5	(100)	-
AVBELOH_SP	179	9	188	-	67
EIXU_SP	110	13	123	-	33
BORGESMEDEIR	250	0	250	-	162
CALIGIORI_SP	214	31	245	-	53

SENG_SP	123	22	145	-	28
JAUGUSTO_SP	90	19	109	-	23
PPORA_SP	95	21	116	-	18
CMARQUES_SP	88	12	100	-	-
AVGENTIL_SP	1.575	136	1.711	-	591
LEONCIO_SP	313	31	344	-	38
CAMPOBELO_SP	510	26	536	-	281
CONSOLAÇÃO_SP	575	29	604	-	293
TUCURUVI_SP	1.200	60	1.260	-	810
STOAMARO_SP	495	25	520	-	272
VLPROSPERIDADE_SP	212	11	223	-	117
VLCAIÇARA_PG	63	3	66	-	-
VILLAGECAPRICCIO_LO	244	12	256	-	140
TUCURUVI_SP	43	2	45	-	-
SUZANO_SP	140	7	147	-	85
SANTANA_SP	147	7	154	-	85
LIBERDADE_SP	135	7	142	-	81
AMERICO_SP	1.260	63	1.323	-	756
JDANAROSA_SP	24	1	25	-	-
SAOCAETANO_SP	240	12	252	-	144
MATARAZZO_SP	200	10	210	-	120
BUTANTÃ_SP	240	12	252	-	168
STOANDRE_SP	148	7	155	-	89
BELAVISTA_SP	115	6	121	-	83
PIRITUBA_SP	108	5	113	-	68
ITANHAEM_SP	32	2	34	-	19
ITANHAEM2_SP	35	2	37	-	21
ITANHAEM3_SP	48	2	50	-	30
COTIA_SP	263	13	276	-	164
PERUIBE_SP	200	10	210	-	125
VLMARIANA_SP	100	5	105	-	63
MOGI_SP	200	10	210	-	125
TATUAPÉ	191	10	201	-	119
STOANDRE2_SP	80	4	84	-	50
VLCAMPESI_SP	80	4	84	-	50
SANTOS_SP	123	6	129	-	77
PALAZZO	292	15	307	-	183
SANDALOS	76	4	80	-	49
JVEIGA	2.280	114	2.394	-	1.482
IBITINGA	53	3	56	-	35
EDATLANTA	125	6	131	-	81
RFAUSTO	160	8	168	-	104
JDPDUTRA	73	4	77	-	47
EDBOULEVARD	280	14	294	-	189
EDPAIOLZINHO	212	11	223	-	143
EDMINERVA	65	3	68	-	44
JDBELAVISTA	210	11	221	-	141
NSENHORAÓ	20	1	21	-	-
RJARAUNA	200	13	213	-	140
VLMATILDE	70	0	70	-	49
JABAQUARA	40	2	42	-	28
VLBARROS	76	4	80	-	53

EDNACIONAL	118	6	123	-	82
JDORIENTAL	115	6	121	-	81
AVNSENHORAÓ	868	43	911	-	608
ESTANISLAU	91	5	96	-	66
OTIS	362	18	380	-	262
CARIJOS	867	43	910	-	628
QUINTASVIDEIRAS	200	10	210	-	145
BOMRETIRO	130	6	136	-	97
Total	**21.197**	**1.359**	**22.455**	**(100)**	**11.166**

Nome	Ativo	Estágio	Tipo	Custo de aquisição	(+) Custos incrementais	(-) Baixas	Saldo em 31/12/2024
ODIMIR_SP	11496_50275	Acabado	Casa	68	3	-	71
EUCLIDES_SP	13067_50275	Acabado	Apartamento	138	21	-	159
SVICENTE_SP	13233_87805	Acabado	Casa	89	14	-	103
MOFALCAO_SP	147342_13905	Acabado	Casa	68	15	-	83
GUIMTAV_SP	162494_50275	Acabado	Apartamento	73	11	-	85
JROSARIO_SP	168948_50500	Acabado	Casa	270	44	-	314
BICUDO_SP	183565_257	-	Terreno	159	-	-	158
STISABEL_SP	18470_151	Acabado	Prédio	312	30	-	342
GUAICURUS_SP	20707_84	Acabado	Prédio	536	16	-	551
BARBARA_SP	21541_505	Acabado	Casa	169	16	-	185
VETORAZZO_SP	22783_50275	Acabado	Casa	70	4	-	74
ADALIVIA_SP	229218_50275	Acabado	Casa	1.150	92	-	1.242
MONGAGUA_SP	23300 -260_	Acabado	Apartamento	131	20	-	151
AVSAMARO_SP	23522_25405	Acabado	Casa	158	46	-	204
RFMARTINI_SP	23562-358_5	Acabado	Casa	230	12	-	242
CEDALION_SP	251437_03072	-	Terreno	105	-	(100)	5
AVBELOH_SP	2605_03004	-	Terreno	188	-	-	188
EIXU_SP	30359_69	Acabado	Casa	116	4	-	120
BORGESMEDEIR	40435_56	-	Terreno	263	-	-	262
CALIGIORI_SP	41755-785_5	Acabado	Casa	214	31	-	245
SENG_SP	50359_50275	Acabado	Apartamento	123	22	-	145
JAUGUSTO_SP	54762_50275	Acabado	Casa	90	19	-	108
PPORA_SP	62433_45705	Acabado	Casa	95	21	-	116
CMARQUES_SP	85326_5805	Acabado	Casa	88	12	-	100
AVGENTIL_SP	9431_05026	Acabado	Prédio	1.654	48	-	1.702
LEONCIO_SP	99034_20105	Acabado	Casa	313	31	-	344
Total				**6.870**	**532**	**(100)**	**7.299**

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui o montante de R$ 3.804 de obrigações de aquisição de propriedades para investimento.

a) Mensuração dos ativos e avaliação do valor de recuperabilidade

Os imóveis do Fundo estão mensurados pelo valor de custo de aquisição acrescidos dos gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

b) Receita de aluguéis

No período de 22 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 o Fundo não auderiu receitas com aluguel, de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (transferência de administração) o Fundo auferiu receitas com aluguéis no montante de R$ 1 e em 31 de dezembro de 2024 o Fundo aferiu receitas com aluguéis no montante de R$ 9, cujo saldo está apresentado na demonstração de resultado do exercício na rubrica “Receita de aluguéis”.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Riscos de mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado: Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do patrimônio líquido e, consequentemente, a prejuízos a seus cotistas.

Risco de liquidez

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em direitos creditórios de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os direitos creditórios e demais ativos integrantes da carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeita a maior risco de liquidez dos direitos creditórios e demais ativos detidos em carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos direitos creditórios, mas também dos demais ativos da carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além da potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos cotistas seja realizado com a entrega dos direitos creditórios, e/ou dos demais ativos.

Risco de concentração

Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos ativos e poucos emissores ou até em um mesmo ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou

rendimento dos ativos da carteira do Fundo e dos fundos investidos. Nestes casos, a gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os ativos financeiros da carteira do Fundo ou dos fundos investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos fundos investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

Adicionalmente, cumpre destacar que o Fundo não está sujeita aos limites de concentração estabelecidos na resolução CVM nº 175. O risco associado às aplicações do Fundo é diretamente proporcional à concentração das aplicações. Se os devedores ou coobrigados dos ativos não honrarem com os seus compromissos, o Fundo poderá sofrer perda patrimonial significativa, o que afetaria negativamente a rentabilidade das cotas.

Risco de alocação

A gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo e/ou fundo de investimento sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

Risco de crédito

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em direitos creditórios, dependerá da solvência dos respectivos devedores para distribuição de rendimentos aos cotistas. A solvência dos devedores pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos direitos creditórios, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das cotas.

Insuficiência de recursos no momento da liquidação do Fundo

O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto no regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para pagamento aos cotistas em hipótese de, por exemplo, o adimplemento das parcelas dos direitos creditórios o Fundo ainda não ser exigível dos devedores. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado ao vencimento e pagamento pelos devedores das Parcelas relativas aos direitos creditórios do Fundo, à venda dos direitos creditórios a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o patrimônio líquido ou ao resgate de cotas em direitos creditórios, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Nas três situações, os cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem
realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Nos períodos de 22 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de transferência de administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por uma única Classe de cotas, constituída sob o regime fechado, que atribui a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 206.098,510805 cotas (69.894,6913 em 2024) com um valor unitário de R$ 100,8442 (R$ 90,7813 em 2024), perfazendo um montante de R$ 20.784 (R$ 6.345 em 2023).

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

Períodos/exercício	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período de 22/02/2025 a 31/12/2025	11,08%	13.190
Período de 1º/01/2025 a 21/02/2025 (*)	(0,75%)	6.318
Exercício findo em 31/12/2024	(4,09%)	3.113

(*) Data de transferência de administração.

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

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

As cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos cotistas.

Será admitida a colocação parcial das cotas, não havendo valor mínimo para as oferta, a não ser que disposto de forma diversa no respectivo anexo.

É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as cotas emitidas.

A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

No período de 22 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, houve emissão de 136.203,819463 cotas no valor de R$ 13.417.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de transferência de administração) não houve emissão de novas cotas pelo Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve emissão de 60.444,2822 cotas no valor de R$ 5.895.

b) Amortizações e resgates de cotas

O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

A amortização e o resgate final de cotas poderão ser realizados: (i) em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente do Fundo, Transferência Eletrônica Disponível – TED; (ii) qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e (iii) por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas no regulamento e no anexo.

A amortização ocorrerá mediante a solicitação da gestora à administradora, mediante prévia análise e validação da gestora, observadas as regras previstas no regulamento e anexo.

No período de 22 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 não houve amortização de cotas.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 21 de fevereiro de 2025 (data de transferência de administração) não houve amortização de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas, após integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, poderão ser negociadas no mercado secundário em bolsa ou em balcão organizado da B3.

12. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não distribuiu rendimentos em função de não ter auferido lucro caixa.

13. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Bless Capital Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição:	Vortx Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios Ltda.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor imobiliáiro:	Roht Soluções Imobiliárias Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os títulos públicos federais são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

14. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

A taxa de administração do Fundo, pago à admintradora pelos serviços prestados ao Fundo, corresponde a 0,10% ao ano calculado sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o valor mínimo de R$ 12.

A taxa de custódia do Fundo está englobada na taxa de administração.

A taxa de gestão do Fundo, a ser paga à gestora pelos serviços prestados ao Fundo, corresponderá ao seguinte:

(i) no caso do Fundo possuir um patrimônio líquido de até R$ 25.000, o valor fixo mensal de R$ 10 ou 0,30% do patrimônio líquido do Fundo, o que for maior; e
(ii) no caso do Fundo possuir um patrimônio líquido superior a R$ 25.000, o valor fixo mensal de R$ 14 ou 0,30% do patrimônio líquido do Fundo, o que for maior.

Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária da carteira do Fundo, será pago ao consultor imobiliário o valor correspondente a 1,50% ao ano, aplicado sobre o patrimônio líquido.

O Fundo pagará ao consultor imobiliário, a título de taxa de consultoria complementar em cada transação imobiliária, 20% sobre o resultado positivo: Considera-se “Resultado Positivo”, o valor de venda (VV) somado às receitas do imóvel (RI), descontado do preço de custo de aquisição (CA) somado às despesas do imóvel (DI), corrigido pela variação acumulada do IPCA, acrescido de 6% a.a., desde que o resultado seja positivo.

Os valores acima são pagos mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, calculada e provisionada todo dia útil como despesa da Classe, em uma base de 252 dias.

A taxa de administração e gestão serão reajustadas anualmente, pela variação positiva do IPCA do período.

Não serão cobradas taxas de saída ou performance, sem prejuízo da cobrança da taxa de consultoria complementar.

As despesas estão assim representadas:

	De 22/02/2025 a 31/12/2025	De 1º/01/2025 a 21/02/2025	31/12/2024
Taxa de consultoria imibiliária	(227)	-	(57)
Taxa de administração	(124)	(26)	(180)
Taxa de gestão	(105)	(26)	(115)
Total	**(456)**	**(52)**	**(352)**

b) Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio foram os seguintes:

	De 22/02/2025 a 31/12/2025		De 1º/01/2025 a 21/02/2025	
	R$ 13.190		R$ 6.318	
Despesas	**Valor**	**% PL médio**	**Valor**	**% PL médio**
Consultoria imobiliária	227	1,72%	-	-
Taxa de administração	124	0,94%	26	0,41%
Taxa de gestão	105	0,80%	26	0,41%
Despesas com consultoria jurídica	95	0,72%	28	0,44%
Despesas com comissões	25	0,19%	-	-
Despesas condominiais	19	0,14%	7	0,11%
Taxa de fiscalização CVM	14	0,11%	1	0,02%
Despesas do sistema financeiro	13	0,10%	-	-
Despesa com auditoria	-	-	2	0,03%
Taxa de estruturação	-	-	3	0,05%
Demais despesas	29	0,22%	2	0,03%
Total	**651**	**4,94%**	**95**	**1,50%**

	31/12/2024	
	R$ 3.113	
Despesas	**Valor**	**% PL médio**
Consultoria imobiliária	57	1,83%
Taxa de administração	180	5,78%
Taxa de gestão	115	3,69%
Despesas com consultoria jurídica	11	0,35%
Despesas condominiais	16	0,51%
Taxa de fiscalização CVM	23	0,74%
Despesa com auditoria	36	1,16%
Taxa de estruturação	18	0,58%
Serviços de avaliação	12	0,39%
Despesas tributárias	55	1,77%
Total	**523**	**16,80%**

15. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
(iv) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
(v) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(vi) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(vii) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(viii) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

16. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

18. Legislação Tributária

a) Tributação do Fundo

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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 14, a o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Cotas de fundos

A administradora do Fundo também é administradora dos seguintes fundos investidos:

- ID RF Longo Praza Classe de Investimento em cotas de Fundos de Investimento.

20. Alterações estatutárias

Conforme Consulta formal realizada em 07 de fevereiro de 2025 houve as seguintes deliberações:

i. A substituição da Administradora, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ: 22.610.500/0001-88, autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, pela ID Corretora de Titulos e Valores Mobiliarios S.A., instituição financeira devidamente autorizada para tanto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 19º andar, Conj. 194, inscrita no CNPJ: 16.695.922/0001-09, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 18.897, de 07 de julho de 2021 (“Novo Administrador”), a partir do fechamento dos mercados do dia 21/02/2025 (“Data de Transferência”);

ii. A substituição da Gestora, a Open Capital Gestão de Ativos Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Casa do Ator, nº 1.117, 13º andar, Conjunto 133-A – Vila Olímpia, CEP 04.546- 004, inscrita no CNPJ: 43.231.396/0001- 90, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para administrar carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 19.413, expedido em 22 de dezembro de 2021, pela Bless Capital Gestora de Recursos Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.726, 24º andar, Conjunto 243, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ: 20.675.481/0001-42, autorizada pela CVM a exercer as atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 15.906, de 03 de outubro de 2017 (“Novo Gestor”), a partir da Data da Transferência;

iii. Em decorrência da entrada em vigor da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e da necessidade de adaptação do Regulamento às suas disposições ("Adaptação Obrigatória"), a reforma do Regulamento e a sua nova redação no formato do Novo Administrador, incluindo a adoção do regime de limitação da responsabilidade dos Cotistas ao valor por eles subscrito, com a consequente criação da classe única do Fundo ("Classe Única");

Em 20 de maio de 2025, por meio do ato do administrador, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

i. o acréscimo do termo "consultor jurídico" nas definições do regulamento do Fundo;
ii. o acréscimo do parágrafo 1º ao anexo descritivo do regulamento do fundo e a renumeração dos parágrafos subsequentes;
iii. a consolidação do regulamento do Fundo; e
iv. a autorização para a administradora e gestora para praticarem os atos inerentes as deliberações postas.

21. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

22. Diretor e contador

David Rosset	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretor	Contador CRC RJ - 124459/O

****