

RSM

Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 50.957.247/0001-79

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

RT 186/2026

Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração da posição financeira. 5
Demonstração do resultado 6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 7
Demonstração dos fluxos de caixa 8
Notas explicativas às demonstrações financeiras 9

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos
Cotistas e Administrador do
Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria ("PAA") são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu nas demonstrações financeiras ativos classificados como propriedades para investimento, no valor de R$ 751.735, correspondente a 103,92% de seu patrimônio líquido. Esses investimentos são mensurados ao valor justo, obtido por meio de laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente. O cálculo do valor justo envolve, dentre outros aspectos, dados e premissas relevantes, além do uso significativo de julgamentos. Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e seu impacto na mensuração do valor das cotas, a existência e a mensuração desses investimentos foram consideradas um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre as propriedades para investimento incluíram, mas não foram limitados a:

- Entendimento das políticas e metodologias utilizadas pela Administradora do Fundo;
- Análise das propriedades desses investimentos por meio do confronto com informações externas disponibilizadas pela Administradora;
- Avaliação da razoabilidade da consistência dos dados e premissas utilizados na elaboração dos laudos de avaliação, realizada por nossos especialistas em finanças corporativas;
- Análise da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação, realizada por nossos especialistas em finanças corporativas;
- Verificação do contrato de compra e venda dos ativos alienados no exercício; e
- Avaliação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que estão consistentes com a avaliação da Administradora do Fundo, bem como que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo para a mensuração e o registro dessas propriedades para investimento são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório sem modificação de opinião, datado de 19 de março de 2025.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável, dentro das prerrogativas previstas na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 Administradora 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 mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 manterem em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 02 de abril de 2026.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9



Josias Pereira Cardoso

Contador – CRC-RJ – 115.515/O-1

Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (50.957.247/0001-79)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	**4**				
Disponibilidades		4	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		3.876	0,54%	2.741	0,51%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aluguéis a receber	**6**	4.281	0,59%	3.135	0,59%
Outros créditos		34	0,00%	1	0,00%
		8.195	**1,13%**	**5.878**	**1,10%**
Não circulante					
Investimento					
Propriedades para Investimento	**5**				
Imóveis acabados		515.685	71,29%	429.186	80,12%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(21.472)	(2,97%)	(10.231)	(1,91%)
Imóveis em construção		228.559	31,60%	138.078	25,78%
Ajuste AVP - obrigações por aquisição de imóveis		28.963	4,00%	12.570	2,35%
		751.735	**103,92%**	**569.603**	**106,33%**
Total do ativo		**759.930**	**105,05%**	**575.481**	**107,43%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**18**	111	0,02%	80	0,01%
Auditoria e custódia		54	0,01%	29	0,01%
Consultoria e assessoria		10	0,00%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	528	0,10%
Obrigações por aquisição de imóveis	**7**	36.350	5,02%	39.150	7,31%
Demandas judiciais		7	0,00%	-	0,00%
		36.532	**5,05%**	**39.787**	**7,43%**
Total do passivo		**36.532**	**5,05%**	**39.787**	**7,43%**
Patrimônio líquido	**10**				
Cotas integralizadas		637.500	88,13%	494.600	92,33%
Reserva de lucros		85.898	11,87%	41.094	7,67%
Total do patrimônio líquido		**723.398**	**100,00%**	**535.694**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**759.930**	**105,05%**	**575.481**	**107,43%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (50.957.247/0001-79)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: (13.486.793/0001-42)

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**6**	47.038	30.205
		47.038	**30.205**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**5**	8.487	(1.462)
		8.487	**(1.462)**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	**13**	(515)	(676)
Despesas de condomínio	**13**	(2.964)	(201)
Despesas de manutenção e conservação de imóveis	**13**	(2.152)	(47)
		(5.631)	**(924)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**49.894**	**27.819**
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundos em direito creditório		-	11
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**4**	674	700
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(162)	(166)
		512	**545**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	**13**	(4.089)	(344)
Despesas de auditoria e custódia	**13**	(75)	(29)
Taxa de administração e gestão	**12, 13 e 18**	(1.115)	(871)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(40)	(40)
Despesas de passivos contingentes	**13**	(7)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	**13**	(276)	(67)
		(5.602)	**(1.351)**
Resultado líquido do exercício		**44.804**	**27.013**
Quantidade de cotas em circulação		**578.578**	**459.646**
Lucro por cota - R$		**77,44**	**58,77**
Valor patrimonial da cota - R$		**1.250,30**	**1.165,45**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (50.957.247/0001-79)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: (13.486.793/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**348.000**	**14.081**	**362.081**
Cotas de investimentos integralizadas	**11**	146.600	-	146.600
Resultado do exercício		-	27.013	27.013
Em 31 de dezembro de 2024	**10**	**494.600**	**41.094**	**535.694**
Cotas de investimentos integralizadas	**11**	142.900	-	142.900
Resultado do exercício		-	44.804	44.804
Em 31 de dezembro de 2025	**10**	**637.500**	**85.898**	**723.398**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (50.957.247/0001-79)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: (13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	45.892	29.194
Receitas com cotas de fundos de renda fixa	674	700
Pagamento de despesas de consultoria	(4.079)	(344)
Pagamento de despesas de condomínio	(2.964)	(201)
Pagamento despesas de tributos municipais e federais	(1.043)	(148)
Pagamento de despesas de manutenção e conservação de imóveis	(2.152)	(47)
Pagamento de despesas com taxa de administração e gestão	(1.084)	(848)
Pagamento de despesas com taxa de fiscalização da CVM	(40)	(40)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(162)	(158)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(359)	(91)
Caixa líquido das atividades operacionais	**34.683**	**28.017**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Venda de cotas de fundos em direito creditório	-	3.827
Pagamento de aquisição imóves para renda	(105.056)	(115.376)
Custos incrementais de imóveis para renda	(71.389)	(60.475)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(176.445)**	**(172.024)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	142.900	146.600
Caixa líquido das atividades de financiamento	**142.900**	**146.600**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.138**	**2.593**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**2.742**	**149**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**3.880**	**2.742**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	44.804	27.013
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(8.487)	1.462
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(1.179)	(1.011)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(455)	553
Caixa líquido das atividades operacionais	**34.683**	**28.017**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Bassano Di Grappo Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo") iniciou suas atividades em 12 de junho de 2023 sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado.

O Fundo se destina exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o Artigo 11º da Resolução CVM 30/21, e alterações posteriores.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida a seguir: (i) o Fundo poderá deter a titularidade de bens imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais como shopping centers em avenidas ou ruas de grande movimento, que estejam localizados em todo o território nacional, incluindo prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais, terrenos, vagas de garagem, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"); (ii) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos ativos imobiliários, conforme permitidos pela Resolução CVM 175/22; (iii) de aplicação em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"); (iv) certificados de recebíveis mobiliários ("CRI"); (v) letras hipotecárias ("LH"); (vi) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (viii) Letra Imobiliária Garantida ("LIG"); (viii) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (ix) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações ("FIA") que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; Adicionalmente, o Fundo poderá investir em ativos financeiros, conforme disposto na política de investimento do Fundo definida no regulamento.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ("FII") Instrução CVM nº 516/11, e pela Resolução CVM nº 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e 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 de 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 02 de abril de 2026.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.3. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas 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.

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas.

- Cotas de fundos de renda fixa: Os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

IV. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo 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.

3.4. 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.

3.5. Propriedades para investimento

(i) Imóveis acabados para renda

As propriedades para investimento estão registradas pelos seus respectivos valores de aquisição e ajustadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

(ii) Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos-futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

3.6. 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.

3.7. 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 incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.8. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessário a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

31 de dezembro de 2025

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Disponibilidades		4	0,00%
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	3.876	0,54%
		3.880	**0,54%**

31 de dezembro de 2024

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Disponibilidades		1	0,00%
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	2.741	0,51%
		2.742	**0,51%**

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, os quais apliquem no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal, observado que a rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo apropriou receitas com cotas de fundos de renda fixa no montante de R$ 674 (R$ 700 em 2024), registradas na rubrica de “Receitas com cotas de fundo de renda fixa”.

5. Propriedades para investimento

Movimentação do exercício

Em 2025:

Discriminação dos imóveis	Saldo em 31/12/2024	Custo de aquisição	Custos incrementais	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2025
Anita Garibaldi	34.228	-	-	222	34.450
Av Portugal	31.040	-	1.492	(532)	32.000
Darci Bublitz	40.574	-	-	3.226	43.800
Garibaldi Terreno	8.000	-	24.622	(1.222)	31.400
Joao Luiz M Coutinho	30.189	-	-	3.811	34.000
Marechal Luz	24.259	-	-	1.366	25.625
Monsenhor Gercino	38.522	-	-	2.578	41.100
Rodovia	27.364	-	30	2.356	29.750
Waldemiro Jose Borge	125.768	-	-	(368)	125.400
Campo de Santana	19.823	-	54	63	19.940
Estrada do Ganchinho	30.096	-	31	563	30.690
Getúlio Vargas	89.350	-	3.480	(6.830)	86.000
La Salle	24.500	-	5.674	(8.674)	21.500
Rui Barbosa	19.000	-	12.614	(4.314)	27.300
São Bento do Sul	20.795	-	(19)	569	21.345
XV Novembro - Rio Negro	6.095	-	21.361	3.544	31.000
Kalinoski	-	10.348	8	3.179	13.535
Linha Verde (1)	-	14.500	76	724	15.300
Prédio comercial Brasília (2)	-	22.100	-	-	22.100
Prefeito Albary	-	25.200	283	10.017	35.500
Rodovia dos Minérios (3)	-	20.000	1.409	(4.409)	17.000
Umbará Terreno	-	10.108	274	2.618	13.000
Total	**569.603**	**102.256**	**71.389**	**8.487**	**751.735**

(1) Do total de custo de aquisição de R$ 14.500, o Fundo possui a pagar o montante de R$ 13.050, devidamente provisionado e apresentado na nota explicativa nº 7.

(2) Do total de custo de aquisição de R$ 22.100, o Fundo possui a pagar o montante de R$ 12.100, devidamente provisionado e apresentado na nota explicativa nº 7.

(3) Do total de custo de aquisição de R$ 20.000, o Fundo possui a pagar o montante de R$ 11.200, devidamente provisionado e apresentado na nota explicativa nº 7.

Em 2024:

Discriminação dos imóveis	Saldo em 31/12/2023	Custo de aquisição	Custos incrementais	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2024
Anita Garibaldi	39.100	-	-	(4.872)	34.228
Av Portugal	13.700		16.469	871	31.040
Darci Bublitz	47.947	-	-	(7.373)	40.574
Garibaldi Terreno	10.800	-	1.882	(4.682)	8.000
Joao Luiz M Coutinho	7.800	-	12.897	9.492	30.189
Marechal Luz	27.545	-	-	(3.286)	24.259
Monsenhor Gercino	37.748	-	-	774	38.522
Rodovia	36.725	-	-	(9.361)	27.364
Waldemiro Jose Borge	154.025	-	-	(28.257)	125.768
Campo de Santana	-	22.000	1.131	(3.308)	19.823
Estrada do Ganchinho	-	7.500	19.225	3.371	30.096
Getúlio Vargas	-	45.000	6.763	37.587	89.350
La Salle ([1])	-	24.500	-	-	24.500
Rui Barbosa ([2])	-	19.000	-	-	19.000
São Bento do Sul	-	11.700	1.720	7.375	20.795
XV novembro - Rio Negro	-	5.500	388	207	6.095
Total	**375.390**	**135.200**	**60.475**	**(1.462)**	**569.603**

([1]) Do total de custo de aquisição de R$ 24.500, o Fundo possui a pagar o montante de R$ 22.050, devidamente provisionado e apresentado na nota explicativa nº 7.

([2]) Do total de custo de aquisição de R$ 19.000, o Fundo possui a pagar o montante de R$ 17.150, devidamente provisionado e apresentado na nota explicativa nº 7.

Descrições dos imóveis

Anita Garibaldi

O empreendimento trata-se de terrenos urbanos, localizado na Rua Anita Garibaldi, Anita Garibaldi, Joinville/SC.

Av Portugal

O empreendimento trata-se de imóveis urbanos, localizado na Fazenda Rio Grande, Paraná.

Darci Bublitz

O empreendimento trata-se de um terreno urbano, localizado na Rua Darci Bublitz, 69, Vila Nova, Joinville/SC, contendo uma área total de 16.917,33 m². O terreno está edificado com uma casa residencial e todas as demais benfeitorias, e uma construção de alvenaria, destina ao comércio, medindo 7.696,26 m².

Garibaldi Terreno

O empreendimento trata-se de um terreno localizado na Rua Copacabana Esquina Com Rua Anita Garibaldi, Anita Garibaldi, Joinville/SC, contendo uma área total de 8.579,84 m².

Joao Luiz M Coutinho

O empreendimento trata-se de um imóvel comercial, no qual foi adquirido como terreno urbano que passou pelo processo de incorporação e desenvolvimento, o mesmo está localizado na Rua João Luiz De Miranda Coutinho, 190 Paranaguamirim, Joinville/SC, contendo uma área total de 10.447,08 m².

Marechal Luz

O empreendimento trata-se de um imóvel comercial construído em terreno urbano, localizado na Rua Marechal Luz, 1100, Fatima, Joinville/Sc, contendo uma área total de 5.188,37 m². O terreno está edificado com uma construção em alvenaria, destinada à galpão industrial, com 4.070,97 m².

Monsenhor Gercino

O empreendimento trata-se de um imóvel comercial constituído em terreno urbano localizado na Rua Monsenhor Gercino, 4248, João Costa, Joinville/SC, contendo uma área total de 9.375,62 m². O terreno está edificado com uma construção em alvenaria, destina à galpão industrial, com 6.997,48 m².

Rodovia 210

O empreendimento trata-se de um imóvel comercial constituído em terreno urbano localizado na SC-A280A Esquina Com A – Loteamento Village Do Sol – Quadra 002 – Lote 001 – Itinga, Araquari/Sc, contendo uma área total de 8.752,05 m². O terreno está edificado com uma construção em alvenaria, com área total de 5.749,55 m².

Waldemiro Jose Borge

O empreendimento trata-se de um imóvel comercial constituído em terreno urbano localizado na Rua Waldemiro José Borges nº 740, Joinville/SC, contendo uma área total de 52.900,00 m². O terreno está edificado com um prédio destinado a serviço, contendo a área global de 3.474,60 m².

Campo de Santana

O empreendimento trata-se de terreno urbano, localizado na estrada Delegado Bruno de Almeida nº 2.635 - Curitiba/PR com área de 34.706,79m2 unidade sob número 1, registrado sob matrícula 78.182.

Estrada do Ganchinho

O empreendimento trata-se de um tereno com imóvel em construção Estrada do Ganchinho, 1290 - Sítio Cercado Curitiba/PR com área de 39.639,18m^2, registrado sob matrícula 232.654.

Getúlio Vargas

O empreendimento trata-se de imóvel comercial urbano, localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 1446 - Bucarein – Joinville/SC com área de 33.445,89m2 unidade sob número 1, registrado sob matrícula 10.528 e 18.012.

La Salle

O empreendimento trata-se de imóvel comercial urbano, localizado na Rua Izaac Ferreira da Cruz, nº 1600 - Pinheirinho, Curitiba / PR, com área de 14.278,30m2 unidade sob número 1, registrado sob matrícula 99.799.

Rui Barbosa

O empreendimento trata-se de um terreno urbano, localizado na Avenida Rui Barbosa, Curitiba/PR, contendo uma área total de 26.865,00 m².

São Bento do Sul

O empreendimento trata-se de imóvel urbano, localizado na Rua José Weiss, nº166 - Boehmerwald, São Bento do Sul/SC, com área de 7.775,10m2 unidade sob número 1, registrado sob matrícula 9.849 / 9.850 / 9.851 / 11.365 / 22.343.

XV Novembro - Rio Negro

O empreendimento trata-se de um terreno urbano, localizado na Rua XV de Novembro, nº 742, Centro de Rio Negro/PR, com área de 9.108,00m^2 unidade sob número 1, registrado sob matrícula 10.967.

Kalinoski

O empreendimento trata-se de um terreno de esquina sem benfeitorias, com frentes voltadas para a Rua José Kalinoski e Rua Osório Subtil Marçal Lote 12/R2-1, localizada no bairro Contorno, no município de Ponta Grossa/PR, com área de 14.783,47m^2, registrado sob matrícula 80.522.

Linha Verde

O empreendimento trata-se de uma área composta por 15 lotes lindeiros, com frentes voltadas para a Rua Omílio Monteiro Soares, Avenida Santana Bernadethe e Rodovia BR-476, localizada no bairro Fanny, no município de Curitiba/PR, com área total de 10.367,25m^2, registrados sob as matrículas nº 55.467 55.468, 55.469, 55.470, 55.471, 55.472, 55.710, 55.711, 55.712, 56.677, 56.678, 56.679, 56.680, 56.681 e 56.682.

Prédio comercial Brasília

O empreendimento trata-se de um imóvel comercial no endereço SCS Quadra 03 Bloco A, Ed. José Barros, Brasília/DF, com área de 3.961,12m^2, registrado nas matrículas 101.132, 101.133, 101.134 e 101.135.

Prefeito Albary

O empreendimento trata-se de um terreno de esquina, com frentes voltadas para a Avenida Visconde de Taunay e Rua Prefeito Albary Guimarães – Área 2/quadra 12, localizada no bairro Contorno, no município de Ponta Grossa/PR, área total de 51.154,33 m², sendo 13.972,87 m² de Área de Preservação Permanente, registrado sob matrícula 70.857.

Rodovia dos Minérios

O empreendimento trata-se de dois terrenos com frente voltada para a Rodovia dos Minérios, Lote 1 e 1-A, localizada no bairro Restinga Seca, no município de Almirante Tamadaré/PR, a matrícula nº 3.724, o terreno possui área de 14.583,75 m², e a matrícula nº 3.723 registra área de terreno de 30.346,25 m², totalizando 44.930,01 m².

Umbará Terreno

O empreendimento trata-se de terreno de grande porte sem benfeitorias, com acesso principal através da Estrada do Ganchinho nº 1290 inserido no bairro Umbará, na cidade de Curitiba/PR, com área de 39.639,18 m^2, registrado sob matrícula 232.654.

Avaliação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2025, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Compass Avaliações, datados de dezembro de 2025, formalmente aprovados pela Administradora em dezembro de 2025.

Foi adotado o método evolutivo, que compreende o tratamento técnico de dados mediante a aplicação de fatores. O método evolutivo possibilita a determinação do valor de mercado de um imóvel, partindo do valor do terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente deprecia das e do fator de comercialização. Tal método é considerado adequado para a avaliação de imóveis cujas características sui generis resultam na insuficiência de dados de mercado para a aplicação do método comparativo direto.

Os laudos de avaliação atendem a norma ABNT NBR 14653 que fixa diretrizes para a avaliação de bens e suas partes aplicáveis, que no caso do Laudo são a Parte 1, ABNT NBR 14653-1:2019, de procedimentos gerais da avaliação de bens e a Parte 2, ABNT NBR 14653-2:2011, de avaliação de imóveis urbanos, bem como todas as orientações constantes nos itens 33 a 37 da Interpretação Técnica feita pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) por meio do ICPC 10, que trata especificamente sobre a aplicação inicial ao Ativo Imobilizado e à Propriedade para Investimentos constantes nos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis CPC´s 27, 28, 37 e 43, bem como as diretrizes do suplemento H da Resolução CVM nº 175 de dezembro de 2022, que estabelecem requisitos para o Laudo com pleno atendimento das práticas contábeis de modo a evitar possíveis contestações de terceiros ou autoridades fiscais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apropriada receita de R$ 5.152 (despesa de R$ 1.462 em 2024) referente a ajuste ao valor justo.

6. Aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas de aluguéis de imóveis no montante de R$ 47.038 (R$ 30.205 em 2024) correspondentes ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação dos imóveis. Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de valores a receber na conta “Aluguéis a Receber” é de R$ 4.281 (R$ 3.135 em 2024).

7. Obrigação por aquisições de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui obrigações por aquisições de imóveis referentes aos empreendimentos: Prédio comercial Brasília, Linha Verde e Rodovia dos Minérios no montante de R$ 36.350.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui obrigações por aquisições de imóveis referentes aos empreendimentos: La Salle e Terreno Rui Barbosa no montante de R$ 39.150.

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a movimentação das obrigações por aquisições de imóveis está demonstrada abaixo:

Descrição	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Saldo inicial	39.150	19.326
Aquisições de imóveis	102.256	135.209
Pagamento de juros e amortizações	(105.056)	(115.385)
Saldo final	**36.350**	**39.150**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve resultado com essas operações.

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com instrumentos financeiros 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 do Fundo.

Durante os exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Gerenciamento de riscos

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

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados em seu regulamento.

Destacamos abaixo os principais riscos:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

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

Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 160, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco do Fundo ser genérico – O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

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

Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devam distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS").

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiver sido registrada em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

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

Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Resolução CVM 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo distribuidor não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do consultor imobiliário, do distribuidor, do custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está dividido 578.577,921073 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.250,303661 cada uma, totalizando o montante de patrimônio líquido de R$ 723.398.

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido do Fundo está dividido 459.646,386914 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.165,447035 cada uma, totalizando o montante de patrimônio líquido de R$ 535.694.

11. Subscrição e integralização, resgate e negociação de cotas

Subscrição e integralização

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão, conforme o disposto no regulamento.

Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das cotas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve emissão de 118.931,534159 cotas no montante de R$ 142.900.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve emissão de 130.656,876138 cotas no montante de R$ 146.600.

Resgate

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação do Fundo.

Negociação

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

12. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, tesouraria, controladoria e escrituração, o Fundo paga a taxa de administração nos seguintes moldes: o valor correspondente a 0,04% ao ano aplicado sobre o patrimônio líquido, observado o valor mínimo de: (i) R$15 mensais, atualizado pela variação positiva do IPCA a cada período de 12 meses, aplicando-se o reajuste no mês de janeiro de cada ano.

A taxa de administração é calculada e provisionada todo dia útil à razão de 1/252 com base no valor do patrimônio líquido do dia útil anterior.

A taxa de administração é paga mensalmente a Administradora, por período vencido, no 5º dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, a partir da data de início do funcionamento do Fundo.

Pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, nela compreendida as atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira, o Fundo paga ao Gestor uma taxa de gestão, valor este que este valor será atualizado anualmente, contado a partir da data da 1ª integralização de cotas, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, que deverá respeitar os respectivos percentuais (%) em cada faixa de patrimônio líquido diário, conforme seguir, observado o valor mínimo mensal de R$ 10, o que for maior:

(i) 0,21% ao ano, calculados e apropriados sobre o patrimônio líquido diário, e pagos mensalmente, caso o patrimônio líquido seja inferior a R$ 100.000;

(ii) 0,18% ao ano, calculados e apropriados sobre o patrimônio líquido diário, e pagos mensalmente, caso o patrimônio líquido seja superior a R$ 100.000 e inferior a R$ 200.000;

(iii) 0,16% ao ano, calculados e apropriados sobre o patrimônio líquido diário, e pagos mensalmente, caso o patrimônio líquido seja superior a R$ 200.000 e inferior a R$ 400.000;

(iv) 0,15% ao ano, calculados e apropriados sobre o patrimônio líquido diário, e pagos mensalmente, caso o patrimônio líquido seja superior a R$ 400.000 e inferior a R$ 500.000;

(v) 0,14% ao ano, calculados e apropriados sobre o patrimônio líquido diário, e pagos mensalmente, caso o patrimônio líquido seja superior a R$ 500.000.

A remuneração prevista acima, é ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, no 5º dia útil do mês subsequente.

Pelos serviços de consultoria imobiliária especializada prestada ao Fundo, nela compreendida as atividades de consultoria, assessoria, locação, monitoramento, benfeitorias, reparos, entre outras, relativos aos imóveis pertencentes do Fundo, o Fundo paga a Consultora Imobiliária uma taxa de no valor de R$ 10, valor este que será atualizado anualmente contado a partir da data de assinatura do contrato entre as partes, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A remuneração prevista acima, é ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 10º dia do mês subsequente.

Não serão devidas pelo Fundo, taxas de ingresso, saída e/ou performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve despesas com taxa de administração e gestão foi no montante de R$ 1.115 (R$ 871 em 2024).

13. Despesas administrativas

Além das despesas com taxa de administração e gestão, foram contabilizadas a expensas do Fundo as seguintes despesas administrativas:

	31/12/2025		31/12/2024	
Encargos debitados ao Fundo	**Valores**	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesa de consultoria	(4.089)	(0,66%)	(344)	(0,07%)
Despesas de auditoria e custódia	(75)	(0,01%)	(29)	(0,01%)
Taxa de administração e gestão	(1.115)	(0,18%)	(871)	(0,19%)
Taxa de fiscalização da CVM	(40)	(0,01%)	(40)	(0,01%)
Outras receitas (despesas) operacionais	276	(0,0%	(67)	(0,01%)
Despesas de tributos municipais e federais	(515)	(0,08%)	(676)	(0,15%)
Despesas de condomínio	(2.964)	(0,48%)	(201)	(0,04%)
Despesas de passivos contingentes	(7)	0,00%	-	-
Despesas de manutenção e conservação de imóveis	(2.152)	(0,35%)	(47)	(0,01%)
	(5.954)	**(1,28%)**	**(2.275)**	**(0,49%)**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no valor de R$ 620.179.

14. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a rentabilidade (apurado considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período) foi de 6,77% (5,89% em 2024).

15. Distribuição de rendimentos

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, a administradora distribuirá, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do regulamento do Fundo.

Os rendimentos auferidos no exercício são distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias uteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo terem outra destinação dada pela assembleia geral ordinária de cotistas.

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Resultado líquido do exercício	44.804	27.013
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(8.487)	1.462
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de direitos creditórios	-	(11)
Aluguéis a receber	(1.146)	(1.011)
Ajustes de receitas/despesas não caixa	(1.058)	551
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**34.113**	**28.004**
Rendimentos apropriados	**34.113**	**28.004**
Rendimentos brutos pagos no exercício/período	**-**	**-**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%	0,00%

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

	31 de dezembro de 2025		
Ativo	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundos em renda fixa	-	3.876	-
Propriedades para investimento	-	-	751.735
Total	**-**	**3.876**	**751.735**

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

	31 de dezembro de 2024		
Ativo	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas de fundos em renda fixa	-	2.741	-
Propriedades para investimento	-	-	418.955
Total	**-**	**2.741**	**418.955**

17. Tributação

Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem 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 e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

A Administração do Fundo, com base nos critérios da Instrução CVM nº 516 da Comissão de Valores Mobiliários, avaliou suas características operacionais e classificou o Fundo como "Entidade de Investimento", considerando que sua estratégia consiste na aquisição de ativos imobiliários com o objetivo de geração de renda e valorização de capital.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

18. Partes relacionadas

Além da taxa de administração citada na nota n°12, o Fundo possui aplicações financeiras em cotas de fundos de investimentos administrados pela empresa ligada a administradora BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Taxa de administração	Contraparte	31/12/2025	31/12/2024
Despesa	Administradora	248	196
Valores a pagar	Administradora	25	18

Taxa de gestão	Contraparte	31/12/2025	31/12/2024
Despesa	Gestora	867	675
Valores a pagar	Gestora	86	62

19. Demandas judiciais

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

20. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, são prestados pela própria administradora.

21. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

23. Alterações estatutárias

Em 08 de janeiro de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária de cotista, foi aprovado a não distribuição de resultado referente a obrigação de distribuição de 95% dos lucros auferidos no período compreendido entre 01 de julho de 2024 a 31 de dezembro de 2024, nos termos do Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/n°1/2014.

Em 16 de janeiro de 2025, por meio do ato do administrador, resolvem alterar o regulamento do Fundo para promover as alterações necessária à adaptação a Resolução 175 RCVM, atendendo as obrigações regulamentares obrigatórias e legislações aplicáveis, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral, conforme autorizado pela mesma regulamentação.

Em 14 de abril de 2025, por meio da assembleia geral ordinária de cotista, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 09 de maio de 2025, por meio do ato do administrador, por recomendação da gestora à administradora aprova a 6ª emissão de cotas do Fundo, em série e classe única, bem como, a realização da oferta privada de distribuição primária das cotas da sexta emissão, a ser realizada no Brasil, nos termos da Resolução CVM n°160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Em 07 de julho de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, foi aprovado o não pagamento dos dividendos do Fundo referente a obrigação de distribuição de 95% dos lucros auferidos no período compreendido entre 01 de janeiro de 2025 a 30 de junho de 2025, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/nº 1/2014.

Em 01 de dezembro de 2025, por meio do ato do administrador, por recomendação da Gestora à Administradora aprova a 7ª emissão de cotas do Fundo, em série e classe única, bem como, a realização da oferta pública de distribuição primária das cotas da sétima emissão, a ser realizada no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis.

24. Outros assuntos

Resolução CVM nº 175/2022

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. O Fundo foi adaptado a Resolução CVM nº 175/22 em 16 de janeiro de 2025.

25. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 não ocorreram eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações contábeis.

26. Diretor e contador

Roger Vicente Lima	**Luiz Carlos Nimi**
Contador CRC- 1SP342522	Diretor Responsável

****