Demonstrações financeiras

PRAZO EDUCACIONAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

(CNPJ nº 29.242.809/0001-01)

(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

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

PRAZO EDUCACIONAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 29.242.809/0001-01)
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

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

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços Patrimoniais 7
Demonstrações dos resultados.....8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto 10
Notas explicativas às demonstrações financeiras 11

Confiance
Auditores

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Cotistas e à Administradora do
Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião com ressalvas

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

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada** (anteriormente denominado Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário - FII) em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião com ressalvas

a) Em 31 de dezembro de 2024, ano anterior, o Fundo possuía registrado no passivo, na rubrica "Direitos de uso de superfície a pagar" o montante de R$ 2.775 mil e no ativo, na rubrica "Outros créditos a receber" o montante de R$ 1.941 mil, ambos relacionados ao direito de uso da superfície objeto da operação "Built to Suit – BTS - Caxangá", resultando em um saldo líquido de R$ 834 mil. O respectivo valor foi ajustado no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, assim o resultado está superavaliado neste montante de R$ 834 mil.

b) Em 31 de dezembro de 2024, ano anterior, o Fundo possuía o montante de R$ 13.818 mil, referente ao imóvel "Caxangá", registrado como propriedades para investimento no ativo. O respectivo ativo foi baixado no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, uma vez trata-se de direito real de superfície, assim o resultado está subavaliado em R$ 13.818 mil.

c) Em 31 de dezembro de 2024, ano anterior, o Fundo possuía o montante de R$ 8.098 mil registrado no passivo na rubrica "Valores a pagar - compra de ativos" (atualmente na rubrica "Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI a pagar"), que se refere ao saldo devedor a título do CRI da Série 284°. Conforme relatório dos auditores independentes anteriores, de acordo com a resposta da circularização emitida pela securitizadora, o saldo devedor do CRI em 31 de dezembro de 2024 era de R$ 7.538 mil, consequentemente, o passivo esta superavaliado na ocasião em R$ 560 mil. O respectivo valor foi ajustado no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, assim o resultado está superavaliado neste montante de R$ 560 mil.

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

Outros assuntos

Auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 20 de março de 2025, com abstenção opinião, considerando os seguintes assuntos:

a) *Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui registrado no passivo, na rubrica "Direitos de uso de superfície a pagar" o montante de R$ 2.775 mil e no ativo, na rubrica “Outros créditos a receber” o montante de R$ 1.941 mil, ambos relacionados ao direito de uso da superfície objeto da operação “Built to Suit – BTS - Caxangá”, resultando em um saldo líquido de R$ 834 mil. Em nossos exames de auditoria, identificamos que o saldo devedor líquido desse contrato atualizado monetariamente seria de R$ 2.818 mil. Consequentemente, o resultado e o patrimônio líquido do Fundo podem estar superavaliados em até R$ 1.984 mil.*

b) *Em 31 de dezembro de 2024, conforme divulgado na nota explicativa n° 5.1, o Fundo possui o montante de R$ 13.818 mil registrado no imóvel “Caxangá”, e registrou no resultado receita com aluguel no montante de R$ 1.646 mil. Este imóvel foi construído por intermédio de uma operação estruturada “Built to Suit - BTS” com captação de recursos via Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso a controles e estudos do valor recuperável desta operação. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir se os saldos registrados estão livres de distorções relevantes, nem foi possível mensurar os possíveis impactos desse assunto sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.*

c) *Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R$ 8.098 mil registrado no passivo na rubrica “Valores a pagar - compra de ativos”, que se refere ao saldo devedor a título do CRI da Série 284°. De acordo com a resposta da circularização emitida pela securitizadora, o saldo devedor do CRI em 31 de dezembro de 2024 era de R$ 7.538 mil, consequentemente, o passivo está superavaliado em R$ 560 mil.*

d) *Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e emitimos nosso relatório de auditoria em 25 de março de 2024 com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos:*

“a) Em 31 de dezembro de 2023, conforme divulgado na nota explicativa n° 5.1, o Fundo possui o montante de R$ 13.818 mil registrado no imóvel “Caxangá”, e registrou no resultado receita com aluguel no montante de R$ 1.594 mil. Este imóvel foi construído por intermédio de uma operação estruturada “Built to Suit - BTS” com captação de recursos via Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso a controles e estudos do valor recuperável desta operação. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir se os saldos registrados estão livres de distorções relevantes, nem foi possível mensurar os possíveis impactos desse assunto sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. b) Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui registrado no ativo, na rubrica “Outros créditos a receber” o montante de R$ 604 mil, o que representa 18,98% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso a informações e documentação suporte acerca deste ativo, como consequência não nos foi possível concluir sobre sua adequação, sobre a necessidade de ajustes e quais seriam seus impactos a demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2023. c) Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e emitimos nosso relatório de auditoria em 29 de março de 2023 com abstenção de opinião em função do seguinte assunto: “Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o montante de R$ 13.818 mil registrado no imóvel “Caxangá” conforme divulgado na nota explicativa n° 4.1. Este imóvel foi classificado como propriedade para investimento, portanto deve ser mensurado pelo seu valor justo. Até a emissão deste relatório não tivemos acesso a estudos e laudo de avaliação indicando o valor justo do empreendimento para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação deste investimento, da necessidade de ajustes e seus impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.”. Neste contexto, não nos foi possível concluir pela adequação dos saldos iniciais conforme determina a norma técnica de auditoria NBC TA 510, e tampouco sobre a necessidade de ajustes e seus impactos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023.”.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Confiance Auditores

Alugueis a receber

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R$ 7.551 (1.225,81% de seu patrimônio líquido) representado alugueis a receber. Na avaliação de sua posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e do resultado de suas operações do exercício findo naquela data, aplicamos testes de movimentação, examinamos o contrato de aluguel, analisamos o registro do respectivo resultado, avaliando a documentação suporte no sentido de avaliar a integridade dos registros efetuados. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Direito Real de Superfície

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R$ 1.988 (322,73% de seu patrimônio líquido) representado Direito Real de Superfície. Aplicamos testes de movimentação, examinamos a escritura pública de outorga de direito real de superfície, efetuamos o teste de atualização do valor, avaliando a documentação suporte no sentido de avaliar a integridade dos registros efetuados. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI a pagar

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía o montante de R$ 7.099 (1.152,43% de seu patrimônio líquido) representado Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI a pagar. Aplicamos testes de movimentação, obtivemos a resposta de circularização da securitizadora, efetuamos o teste de atualização do valor, avaliando a documentação suporte no sentido de avaliar a integridade dos registros efetuados. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 11; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

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

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

São Paulo, 6 de abril de 2026.

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



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

PRAZO EDUCACIONAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 29.242.809/0001-01
Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	% sobre patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre patrimônio líquido
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	**7**	**1,14**	**5**	**0,10**
Disponibilidades	**7**	**1,14**	**5**	**0,10**
QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	7	1,14	5	0,10
Outros créditos	**7.732**	**1.255,19**	**2.220**	**43,13**
Contas a receber	**7.551**	**1.225,81**	**-**	**-**
Alugueis a receber	7.551	1.225,81	-	-
Outros valores a receber	**181**	**29,38**	**2.220**	**43,13**
Outros créditos a receber	-	-	1.941	37,71
Outros valores a receber - Securitizadora	179	29,06	278	5,40
Diferimento taxa de fiscalização - CVM	2	0,32	1	0,02
Não Circulante				
Investimento	**1.988**	**322,73**	**13.818**	**268,47**
Propriedades para Investimento	**-**	**-**	**13.818**	**268,47**
Imóveis disponiveis para renda acabados	-	-	13.818	268,47
Intangível	**1.988**	**322,73**	**-**	**-**
Direito Real de Superfície	1.988	322,73	-	-
Total do Ativo	**9.727**	**1.579,06**	**16.043**	**311,70**
Passivo				
Circulante				
Outras obrigações	**24**	**3,90**	**23**	**0,45**
Taxa de administração	4	0,65	4	0,08
Taxa de gestão	3	0,49	2	0,04
Taxa de custódia e auditoria	16	2,60	16	0,31
Outros valores a pagar	1	0,16	1	0,02
Não Circulante				
Outros Valores a pagar	**9.087**	**1.475,16**	**10.873**	**211,25**
Direito real de superfície a pagar	1.988	322,73	2.775	53,91
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI a pagar	7.099	1.152,43	8.098	157,34
Total do Passivo	**9.111**	**1.479,06**	**10.896**	**211,70**
Cotas por classe	**616**	**100,00**	**5.147**	**100,00**
Cotas integralizadas	9.480	1.538,96	8.250	160,29
Lucro ou prejuízo acumulado	(8.864)	(1.438,96)	(3.103)	(60,29)
Total do Patrimônio Líquido	**616**	**100,00**	**5.147**	**100,00**
Total passivo e patrimônio líquido	**9.727**	**1.579,06**	**16.043**	**311,70**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PRAZO EDUCACIONAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 29.242.809/0001-01
Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto lucro/prejuízo por cota integralizada)

	31/12/2025	31/12/2024
Composição do resultado exercício		
Direitos Reais de Superfície		
Receita de aluguel	9.625	-
Ajuste ao valor justo	(14.418)	-
Demais receitas/despesas com securitizadora	(239)	-
Resultado Líquido de Direitos Reais de Superfície	**(5.032)**	**-**
Propriedades para Investimento		
Receita de aluguel	-	1.646
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**-**	**1.646**
Certificados de Recebiveis		
Despesas com Certificados de Recebiveis Imobiliários - CRI	(570)	-
Resultado Líquido de Certificados de Recebiveis	**(570)**	**-**
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**(5.602)**	**1.646**
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		
Aplicações Interfinanceiras de liquidez	**5**	**4**
Rendas aplicações interfinanceiras	5	4
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	**5**	**4**
Outras Receitas/Despesas	**(164)**	**(1.166)**
Despesas com taxa de administração	(47)	(44)
Despesas com taxa de gestão	(33)	(21)
Despesas com taxa de custódia e auditoria	(62)	(59)
Despesas taxa de performance	-	(1)
Despesas com imóveis	-	(10)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(4)	(3)
Despesa com consultoria juridica	(3)	-
Despesas com consultores especializados	(4)	(7)
Outras receitas e despesas	(11)	(1.021)
Resultado líquido do exercício	**(5.761)**	**484**
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	16.197,69	13.485,58
Lucro/prejuízo por cota integralizada - R$	(355,66)	35,89

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PRAZO EDUCACIONAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 29.242.809/0001-01
Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucro ou prejuízo acumulado	Total
Em 31 de dezembro de 2023	**6.770**	**(3.587)**	**3.183**
Integralização de cotas no exercício	1.480	-	1.480
Resultado líquido do exercício	-	484	484
Em 31 de dezembro de 2024	**8.250**	**(3.103)**	**5.147**
Integralização de cotas no exercício	1.230	-	1.230
Resultado líquido do exercício	-	(5.761)	(5.761)
Em 31 de dezembro de 2025	**9.480**	**(8.864)**	**616**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PRAZO EDUCACIONAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 29.242.809/0001-01
Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Laudo de avaliação	-	(7)
Recebimento de aluguéis	1.710	1.609
Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez	5	4
Pagamento de taxa de administração	(47)	(44)
Pagamento de taxa de gestão	(32)	(20)
Pagamento de despesas de custódia	-	(47)
Pagamento de despesas de consultoria	-	(15)
Pagamento de despesas de auditoria	(12)	(11)
Pagamento de despesas de Manutenção e Regulamentação Imobiliaria	-	(420)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(2)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(5)	(3)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(4)	-
Pagamento de outras despesas administrativas	-	(18)
Despesas e receitas com securitizadora	(4)	-
Demais pagamentos e recebimentos	(668)	(976)
Caixa líquido das atividades operacionais	**941**	**52**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de juros - CRI	(442)	(558)
Recebimento de amortização - CRI	(1.127)	(934)
Gastos com imóveis	(600)	-
Custo de securitização	-	(50)
Caixa líquido das atividades de investimentos	**(2.169)**	**(1.542)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	1.230	1.480
Caixa líquido das atividades de financiamento	**1.230**	**1.480**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**2**	**(10)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**5**	**15**
Disponibilidades	5	2
Aplicações em Operações Compromissadas	-	13
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**7**	**5**
Disponibilidades	7	5

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PRAZO EDUCACIONAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 29.242.809/0001-01)
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário – FII) ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, de classe única de regime fechado de responsabilidade limitada ("Classe" ou "Classe Única"), com prazo de duração indeterminado, é regido pelo presente Regulamento, pelo anexo descritivo da Classe ("Anexo"), pela Lei nº 8.668/93 e pela Resolução CVM 175 (definidos no Capítulo II abaixo), especialmente seu Anexo Normativo III, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Foi constituído em 21 de novembro de 2017 e iniciou suas atividades em 10 de dezembro de 2019.

As Cotas de emissão da Classe são exclusivamente destinadas, nos termos da regulamentação aplicável, a Investidores Qualificados.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de Imóveis, Direitos Reais sobre Imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros classes de Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a FIIs, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, seguindo a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e seu Anexo Normativo III, e pelo regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus anexos das respectivas classes, seus apêndices das respectivas subclasses, se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

As demonstrações financeiras elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela Administração em 6 de abril de 2026.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Apuração dos resultados

As receitas *e* despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Fluxo de caixa

Para fins das Demonstrações dos Fluxos de Caixa, o Fundo utiliza o método direto. Os valores considerados como caixa e equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades, as aplicações interfinanceiras de liquidez e os títulos públicos de renda fixa com conversibilidade imediata.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

d) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

e) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

f) Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

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, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:

  a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

  b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

  a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e

  b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:

  Títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:

  Instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

v. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

- 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 condições regulares de mercado.

  Caso não exista valor 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 especificas 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 do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

- 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 a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

- 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.

g) Ativos financeiros imobiliários

i. Contas a receber de aluguéis

Correspondem aos valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

ii. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que 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. No encerramento do exercício do Fundo. As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

h) Obrigações por aquisição de imóveis

Estão demonstradas pelo valor de aquisição acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, quando aplicáveis nos termos do instrumento de compra e venda, pelo critério “pro rata temporis”.

i) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

i. **Valor justo dos instrumentos financeiros:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

j) Lucro/prejuízo por cota

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

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

São demonstrados pelos valores conhecidos ou 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 prazo de vencimento superior a 365 dias).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

l) Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

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

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

4. DISPONIBILIDADES

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as disponibilidades estão assim apresentadas:

	Em 31/12/2025	Em 31/12/2025
Disponibilidades	7	5
Total:	**7**	**5**

5. APLICAÇÕES INTERFINANCEIRAS DE LIQUIDEZ

	31/12/2025		31/12/2024		
Posição de bancada	**Valor de mercado**	**Resultado**	**Valor de mercado**	**Resultado**	**Faixas de vencimento**
Letra Financeira do Tesouro - LFT	-	-	-	2	Até 30 dias
Letra do Tesouro Nacional - LTN	-	4	-	1	Até 30 dias
Nota do Tesouro Nacional - NTN-B	-	1	-	1	Até 30 dias
Total	**-**	**5**	**-**	**4**	

6. INTANGÍVEL

Direito Real de Superfície

Caxangá

Em 19 de fevereiro de 2020, o Fundo celebrou o contrato de aquisição do direito real de superfície do imóvel, localizado na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Joaquim Ribeiro, Bairro Caxangá, matriculado no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Recife sob o nº 16.492, com 5.352m² de área construída, pelo preço de aquisição total de R$ 3.000 (três milhões) a ser pago em 120 parcelas com início em março de 2020. O prazo de uso da superfície é de 10 anos encerrando-se em 17 de fevereiro de 2030.

Em 20 de fevereiro de 2020 o Fundo celebrou contrato atípico de locação e outras avenças tipo BTS (“Built to suit”) para fins não residenciais. O prazo de locação firmado foi de 10 (dez) anos, iniciando-se na data da imissão da locatária na posse do imóvel construído conforme termos estipulados no contrato.

Em 16 de março de 2021 foi firmado o Termo de Imissão na Posse e Recebimento de Chaves junto ao locatário. Findo o período de uso da superfície, o proprietário do imóvel passará a ser proprietário do prédio e demais benfeitorias realizadas.

O valor da locação é o maior entre: mínimo mensal de R$ 117 (cento e dezessete mil) ou, 6% sobre o faturamento líquido da locatária. Para os direitos creditórios dos alugueres do imóvel (contrato de locação), foram emitidas respectivas cédulas de crédito imobiliário (CCI) que lastreiam a securitização do Crédito de Recebível Imobiliário (CRI Série 284° da True Securitizadora).

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Administração em conjunto com o gestor do Fundo, a fim de aprimorar as informações apresentadas para o leitor das demonstrações financeiras, ajustararam a posição do direito real de superfície (DRS).

Movimentação

Saldo em 31/12/2024	**13.818**
Gastos com construções	600
Ajuste valor justo	(14.418)
Saldo em 31/12/2025	**-**

7. DIREITO DE USO DE SUPERFÍCIE A PAGAR

Conforme evidenciado na nota explicativa n° 5, o Fundo adquiriu o direito real de superfície de imóveis, conforme movimentações abaixo:

Aquisição do direito real de superfície do imóvel de Arapiraca	
(=) Saldo em 31/12/2024	**2.775**
(-) Avaliação do saldo devedor em 31/12/2024 **(*)**	(405)
(-) Parcelas pagas	(382)
(=) Saldo em 31/12/2025	**1.988**

(*) Para o encerramento do exercício de 2025, foi realizado estudo das parcelas pagas e o saldo remanescente a liquidar durante a vigência do contrato, com isso, o valor que estava na carteira de 31 de dezembro de 2024 sofreu uma alteração no montante negativo de R$ 405.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui o montante de R$ 1.988 a pagar referente a aquisição do direito real de superfície.

8. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI A PAGAR

Para os direitos creditórios dos alugueres do imóvel (contrato de locação) conforme contratos atípicos de locação e outras avenças tipo BTS (“Built to suit”) para fins não residenciais, foram emitidas respectivas cédulas de crédito imobiliário (CCI) que lastrearam a securitização do Crédito de Recebível Imobiliário - Série 284° (Caxangá) da True Securitizadora S/A.

Série 284° - Caxangá

- Data de emissão: 20/12/2019
- Data de vencimento: 08/01/2031
- Valor da emissão: R$ 9.900
- Remuneração: IGP-M + 8% a.a.
- Emissora: True Securitizadora S/A

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo devedor a título do CRI da Série 284° é de R$ 7.099 (R$ 8.098 em 2024).

9. ALUGUÉIS A RECEBER

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui o montante de R$ 7.551 a receber relacionados alugéis do imóvel.

10. 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 do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

11. PRINCIPAIS FATORES DE RISCOS

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Riscos relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Risco de desapropriação: Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, 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. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

Risco das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à atividade empresarial: É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

Riscos tributários: De acordo com o art. 16 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, 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; e (b) não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

a) Para efeito do disposto acima, considera-se pessoa ligada ao Cotista:

(i) No caso de cotista pessoa física, seus parentes até o 2º (segundo) grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;

(ii) No caso de cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b) Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

c) Os lucros distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se em geral à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). No entanto, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado benefício fiscal aplica-se somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, e não será concedido à Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

d) Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação das Cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam- se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

e) Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

f) Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco institucional: A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para

que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

Riscos macroeconômicos gerais: Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

Riscos do prazo: Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito: Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

Riscos de Governança: Alterações ao Regulamento, conforme disposto no item 9.7.1 do Regulamento, dependerão da aprovação de Cotista ou Cotistas que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo, o que gera maior inflexibilidade para possíveis alterações a estas seções específicas do Regulamento. Desta maneira, caso o Cotista, ou os Cotistas, detentores de menos de 2/3 (dois terços) das Cotas integralizadas desejem a alteração do objeto do Fundo, ou a alteração da política de investimento do mesmo, tais cotistas poderão não conseguir fazê-la devido ao estabelecimento de quórum qualificado para tanto. Além disso, deliberações sobre as matérias previstas no item 9.7.2. do Regulamento dependem da aprovação de cotistas que representem a maioria absoluta, desde que, dentre os Cotistas que representem tal maioria absoluta, sejam obtidos votos favoráveis da maioria dos Cotistas Subordinados e dos Cotistas Seniores presentes na Assembleia Geral que delibere sobre qualquer de tais matérias. Assim, ainda que seja obtida a maioria absoluta em qualquer votação envolvendo tais matérias, é possível que apenas uma pequena quantidade de Cotistas Seniores esteja presente na respectiva Assembleia Geral e vote a respeito das referidas matérias.

Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio do Fundo é constituído pelos empreendimentos imobiliários mencionados na política de investimento do Fundo, das aplicações financeiras, do saldo de caixa e das despesas e provisões.

Os cotistas reconhecem que em razão deste fato o Fundo possui um risco maior em relação aos investimentos a serem feitos, face à concentração dos mesmos.

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimentos de renda fixa e fundos referenciados DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

12.1 Cotas de investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 está composto por 16.197,688496 cotas (13.485,579059 cotas em 2024), com valor unitário de R$ 38,016180 (R$ 381,642704 em 2024), totalizando R$ 616 (R$ 5.147 em 2024). As cotas do Fundo são representadas por duas classes com prazo de duração indeterminado.

12.2 Emissão, resgate e amortização de cotas

As Cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, terão a forma nominativa e escritural e são divididas em duas subclasses: (i) sênior, e (ii) subordinada (“Cotas Seniores” e “Cotas Subordinadas”, respectivamente, indistintamente apenas “Cotas”). Tais subclasses possuirão direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação da Classe, nos termos da regulamentação aplicável vigente.

As Cotas Seniores do Fundo serão incluídas em um programa de amortização programada, nos termos do Capítulo VII do Regulamento, e possuirão prioridade sobre as Cotas Subordinadas no reembolso de seu valor ou pagamento do saldo de liquidação, no caso de liquidação do Fundo, bem como para a distribuição de resultados do Fundo, observado que não será permitida a amortização antecipada das Cotas Seniores, exceto nas situações previstas no Regulamento e observados os termos e condições do suplemento. Exceto se aprovado por Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas Subordinadas não serão amortizadas, e contarão apenas com a distribuição de resultados do Fundo.

As Cotas Seniores emitidas pelo Fundo não poderão, em nenhum momento, representar mais do que 80% (oitenta por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo então vigentes, que não tenham sido canceladas (“Cotas em Circulação”). Será possível, no entanto, a emissão de Cotas Seniores além do percentual acima referido, caso os recursos obtidos a partir da colocação destas novas Cotas Seniores, adicionais aos 80% (oitenta por cento), sejam destinados exclusivamente à amortização das Cotas Seniores já existentes .

As Cotas Seniores em circulação deverão ser amortizadas antecipadamente, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da verificação do desenquadramento previsto neste item, caso em qualquer momento durante o prazo de duração das Cotas Seniores, as Cotas Seniores representem mais do que 80% (oitenta por cento) do total de Cotas em Circulação, observado o disposto no item acima.

As Cotas Seniores em circulação deverão ser antecipadamente amortizadas parcialmente, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da verificação do desenquadramento previsto neste item, caso em qualquer momento durante o prazo de duração das Cotas Seniores, o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos, representar valor maior do que 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento, por um período superior a 180 (cento e oitenta) dias corridos consecutivos. Nesta hipótese, as Cotas Seniores deverão ser amortizadas parcialmente, até o valor necessário para que o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos não ultrapasse 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento. Caso, superado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para amortização parcial previsto neste item, o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos, ainda represente um valor maior do que 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo do mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento, as Cotas Seniores deverão ser amortizadas integralmente.

Serão considerados Eventos de Amortização Antecipada, para os fins do Regulamento:

I. caso as Cotas Seniores representem mais do que 90% (noventa por cento) do total de Cotas em Circulação, nos termos do item acima; e

II. caso em qualquer momento durante o prazo de duração das Cotas Seniores, o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos, representar valor maior do que 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento, nos termos do item acima.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

A distribuição de Cotas será realizada nos termos da Resolução CVM 160, conforme o caso, e será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela B3.

O Fundo poderá emitir Cotas de diversas subclasses, nos termos da regulamentação aplicável. Cada subclasse de cota poderá possuir cronogramas diferenciados de amortização e cancelamento, bem como diferentes parâmetros de rentabilidade e condições de integralização.

O Fundo emitiu, na data de sua constituição, o total de 50.000 (cinquenta mil) Cotas Subordinadas, no valor de R$ 1 (mil reais) cada, no montante de R$ 50.000 (cinquenta milhões de reais), em série única.

A 1ª Emissão será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido em regulamentação específica, e intermediadas por integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Instrução vigente.

As Cotas da 1ª Emissão poderiam ser ofertadas a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição de Cotas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, que deverão subscrever Cotas cujo montante equivalha, no mínimo, a R$ 500 (quinhentos mil reais).

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Qualificado.

Considerando que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos da regulamentação aplicável em vigor.

A integralização referida no artigo acima poderá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do Art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia de Cotistas, nos termos do art. 9.1, inciso IX. Caso seja dispensado o Laudo de Avaliação, nos termos do Artigo 45 do Anexo Normativo III da

Resolução CVM 175, o valor atribuído ao bem, direito, título ou valor mobiliário em questão também deverá ser objeto de apreciação da Assembleia de Cotistas.

Não haverá resgate de Cotas.

As Cotas Seniores serão amortizadas conforme cronograma de amortização próprio, definido quando da aprovação da emissão de cada série de Cotas Seniores, até a data da adaptação do Regulamento à Resolução CVM 175 (“Data da Adaptação”), sendo canceladas após o término do prazo de amortização. Após a Data da Adaptação, as Cotas não poderão ser emitidas mais em séries, devendo ser amortizadas conforme ato que aprovar as respectivas emissões de Cotas Seniores.

As Cotas Seniores da primeira série emitidas pelo Fundo estarão sujeitas a um cronograma de amortização programada, sendo que o prazo de amortização de tais Cotas será determinado no respectivo suplemento.

Caso, ao fim do período de amortização de qualquer série de Cotas Seniores, conforme aplicável, ou mediante a ocorrência de qualquer Evento de Amortização Antecipada de Cotas Seniores, a Classe não possua recursos suficientes para amortizar integralmente tal série de Cotas Seniores ou tais Cotas Seniores, conforme o caso, a Classe deverá: (i) realizar nova emissão de Cotas; ou (ii) alienar imóvel ou outros bens integrantes de seu patrimônio, de maneira a captar, pelo menos os montantes necessários à conclusão da amortização de referida série ou emissão de Cotas Seniores, conforme aplicável.

O Fundo poderá, excepcionalmente, e mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas em tal sentido, amortizar parcialmente as suas Cotas (Seniores e Subordinadas) quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo, referida acima, implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram emitidas 2.712,109437 cotas no montante de R$ 1.230 (4.320,755804 cotas no montante de R$ 1.480 em 2024).

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

13. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo e à Classe, a taxa de administração (“Taxa de Administração”) que equivalerá a uma taxa de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, com valor mínimo mensal de R$ 3,477 (três mil quatrocentos e setenta e sete reais e vinte e quatro centavos), calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

O Administrador e o Gestor poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão (abaixo definida), conforme o caso, sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados por estes, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, conforme o caso.

O Custodiante receberá, pelos serviços prestados ao Fundo e à Classe, a taxa de custódia ("Taxa de Custódia") que equivalerá a uma taxa de 0,038% (trinta e oito milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, com valor mínimo mensal de R$ R$ 3,698 (três mil seiscentos e noventa e oito reais e setenta e quatro centavos), calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo e à Classe, uma taxa de: (i) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas ("Taxa de Gestão").

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi debitado o montante de R$ 47 (R$ 44 em 2024) a título de taxa de administração, R$ 33 (R$ 21 em 2024) a título de taxa de gestão e R$ 50 (R$ 47 em 2024) a título de taxa de custódia.

15. TAXA DE PERFORMANCE

O Gestor receberá ainda, a parcela de 10% (dez por cento) sobre a variação do Valor da Cota que exceder a variação do IPCA acrescido de 10,0% (dez por cento), valores a serem calculados da data da integralização da respectiva Cota até a data de sua amortização ("Taxa de Performance"), observado o disposto abaixo. A Taxa de Performance será provisionada diariamente na carteira do fundo, considerando a seguinte fórmula de cálculo:

PERFORMANCE = {[(∑CE - ∑A) x (IPCA x 1,10(DD/365))] – CFI} X 10%, CASO > 0,

Onde:

CE = Somatório das Cotas Emitidas pelo Fundo;
A = Somatório das Amortizações pagas aos cotistas anteriormente a data de cálculo;
IPCA = Variação do IPCA entre a data de cada Cota Emitida e de cada Amortização e a data do cálculo; DD = Dias decorridos entre a cada data da aplicação da Cota e a data do cálculo da performance;

CFI = Carteira do Fundo Imobiliário a valor de mercado, na data do cálculo, sem considerar a taxa de performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve despesa com taxa de performance (R$ 1 em 2024).

16. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados:

Custódia:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	CVPAR Investimentos Ltda.
Tesouraria:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

17. CUSTÓDIA DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil e os Títulos Privados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A custódia dos investimentos em ações sem cotação em bolsa está sob a responsabilidade da Administradora ou de terceiros por ela contratados.

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados.

18. PARTES RELACIONADAS

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

O Fundo não operou com corretora ligada ao Administrador e ao Gestor no exercício.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas. As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Saldos das transações com o custodiante:

		31/12/2025		31/12/2024	
Descrição	**Parte Relacionada**	**Ativo**	**Resultado**	**Ativo**	**Resultado**
Disponibilidades	**QI CTVM**	7		5	
Aplicações interfinanceira de liquidez	**QI CTVM**	-	5	-	4

		31/12/2025		31/12/2024	
Descrição	**Parte Relacionada**	**Passivo**	**Resultado**	**Passivo**	**Resultado**
Taxa de Administração	**QI CTVM**	(4)	(47)	(4)	(44)
Taxa de Custódia	**QI CTVM**	(4)	(50)	(4)	(47)
Taxa de Gestão	**CVPAR Investimentos**	(3)	(33)	(2)	(21)

19. PRINCIPAIS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos	**31/12/2025**	**% do PL médio**	**31/12/2024**	**% do PL médio**
Taxa de administração	(47)	(0,72)	(44)	(1,06)
Taxa de gestão	(33)	(0,50)	(21)	(0,51)
Taxa de custódia e auditoria	(62)	(0,95)	(59)	(1,42)
Despesas com Consultores Especializados	(4)	(0,06)	(7)	(0,17)
Despesa com Consultoria Jurídica	(3)	(0,05)	-	-
Taxa de fiscalização – CVM	(4)	(0,06)	(3)	(0,07)
Despesas com Imóveis	-	-	(10)	(0,24)
Outras despesas	(11)	(0,17)	(1.022)	(24,59)
Total:	**(164)**	**(2,51)**	**(1.166)**	**(28,06)**
Patrimônio líquido - Médio	**6.537**		**4.156**	

20. RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	PL Médio	Valor da cota Subordinada	Rentabilidade %
31/12/2025	6.537	38,016180	(90,04)
31/12/2024	4.156	381,642704	9,90

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

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é negativa de 60,77% (5,87% em 2024).

21. POLÍTICA DE RENDIMENTOS

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
(=) Lucro/Prejuízo líquido do exercício	(5.761)	484
(-) Ajustes na base de distribuição	14.418	-
(=) Resultado ajustado	**8.657**	**484**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve distribuição de rendimentos.

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do item 9.1 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Resultados").

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
IV. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
V. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,
VI. Constituição de fundo de reserva.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não serão computados no resultado passível de distribuição os lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a critério do Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, conforme a ordem de prioridade da respectiva classe de cota, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

Em cada data de distribuição de resultados do Fundo (“Data de Distribuição”), nos termos do art. 55, V da ICVM 472, a distribuição dos resultados pelo Fundo deverá observar a seguinte ordem de prioridade:

I. primeiro, as receitas auferidas pelo Fundo serão destinadas ao pagamento (a) das taxas e despesas do Fundo entre as respectivas Datas de Distribuição, e (b) de prestação(ões) relativa(s) ao(s) imóvel(éis) adquirido(s);

II. segundo; o resultado remanescente auferido pelo Fundo será destinado ao pagamento das demais obrigações do Fundo não listadas abaixo;

III. terceiro, o resultado auferido com base no balanço mensal do Fundo será distribuído mensalmente aos Cotistas que detenham as Cotas Seniores na medida necessária para o pagamento (a) dos rendimentos devidos às Cotas Seniores, limitados ao respectivo parâmetro de rentabilidade, mais (b) dos rendimentos programados para serem pagos às Cotas Seniores em qualquer Data de Distribuição anterior que não tenha ainda sido pago; mais (c) eventuais amortizações programadas das Cotas Seniores;

IV. quarto, os resultados remanescentes serão pagos aos Cotistas que detenham as demais Cotas Subordinadas na mesma Data de Distribuição;

V. quinto, eventual saldo não distribuído será utilizado pela Instituição o Administradora para a composição ou recomposição da Reserva de Contingência; e

VI. sexto, caso ainda haja saldo, este poderá ser utilizado pela Instituição Administradora para reinvestimento em Ativos-Alvo.

Os Cotistas não possuirão qualquer ação de execução ou outra forma de reivindicação contra o Fundo caso o Fundo não atinja, em qualquer Data de Distribuição, o parâmetro de rentabilidade das respectivas Cotas.

22. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

23. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

Cotistas

Imposto de renda

De acordo com o artigo 16 da Instrução Normativa (IN) nº 1.585/15 da Secretaria da Receita Federal (SRF) alterada pela IN 1.637/16, IN 1.720/17 e IN 1.916/19, o imposto de renda incidente sobre os rendimentos dos fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado, quando aplicável, é apurado quando da amortização ou no resgate de cotas, em decorrência do término de duração ou da liquidação do Fundo. Os rendimentos auferidos pelos cotistas são tributados pelo Imposto de Renda na Fonte com base em alíquotas decrescentes, entre 22,50% e 15%, em função: (i) do prazo de aplicação dos recursos pelos cotistas; (ii) da composição da carteira; e (iii) do prazo de vencimento dos títulos constantes na carteira do Fundo.

Na apuração do imposto de renda, as perdas apuradas no resgate de cotas de fundos de investimento poderão ser compensadas com rendimentos auferidos em resgates ou incidências posteriores, no mesmo Fundo ou em outro fundo de investimento com a mesma classificação tributária e administrado pela mesma pessoa jurídica em que o cotista possua investimentos.

Em 12 de dezembro de 2023 foi aprovado a Lei Nº 14.754/23, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior.

Os rendimentos das aplicações em fundos de investimento ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF no último dia útil dos meses de maio e novembro (“Tributação Periódica”) ou na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

O CMN publicou, em 21 de dezembro de 2023, a Resolução CMN n° 5.111/2023, que traz as definições de Entidade de Investimento e de Direitos Creditórios para fins de interpretação e aplicação das disposições estabelecidas na Lei nº 14.754/23. A Administração, com base nas definições trazidas pela nova regulamentação, analisou e classificou o Fundo como "Entidade de Investimento".

Enquanto fundo de investimento enquadrado como entidade de investimento, o Fundo fica sujeito à retenção na fonte do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas e não fica sujeito à Tributação Periódica citada acima.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF é de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

24. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, 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.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Direito Real de Superfície	-	-	1.988	1.988
Total do ativo	**-**	**-**	**1.988**	**1.988**

Em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos imobiliários ao valor justo por meio do resultado	-	-	13.818	13.818
Total do ativo	**-**	**-**	**13.818**	**13.818**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

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

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

26. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

27. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Através do Instrumento Particular do Administrador para Alteração do Regulamento, formalizado em 26 de junho de 2025, foi aprovado a alteração do Regulamento do Fundo, adaptando este nos termos da RCVM 175 e Anexo Normativo III, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, o qual passará a viger com a redação constante no Anexo I ao presente instrumento ("Regulamento"), incluindo, sem limitação, (a) a forma de comunicação que será utilizada pelo administrador, em conformidade com o disposto no artigo 12 da Resolução CVM 175/22; (b) segregação de taxas de administração e gestão e inclusão do descritivo sobre a taxa máxima de distribuição; (c) adaptação redacional sobre a nova estrutura de fundo, classes e subclasses; (d) adaptação da lista de encargos do fundo, em linha com RCVM 175; (e) alteração da responsabilidade dos cotistas da Classe que será limitada ao valor subscrito pelo cotista; (f) alteração da denominação para: PRAZO EDUCACIONAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA; e (g) demais adaptações à Resolução CVM 175/22, no que for aplicável. As deliberações constantes neste instrumento passarão a vigorar a partir de 26 de junho de 2025, data de divulgação na CVM.

Conforme Termo de Apuração da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas finalizada em 10 de setembro 2025, foi aprovada a não distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo nos períodos compreendidos entre julho e dezembro de 2024, no valor de R$ 194 e entre janeiro e junho de 2025, no valor de R$ 470, apurados segundo o regime de caixa, referentes ao percentual de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos no 2º semestre de 2024 e 1º semestre de 2025, em virtude do cumprimento das obrigações de médio e longo prazo assumidas pelo Fundo.

28. FATO RELEVANTE

No dia 6 de novembro de 2025 foi publicado no Diário Oficial da União, seção 3, página 212, no item 294590 a aprovação: i) incorporação da QI Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ 46.955.383) pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ 62.285.390), mediante versão da totalidade de seu patrimônio e consequente extinção, sucedendo-lhe a incorporadora em todos os direitos e obrigações; ii) cancelamento da autorização para funcionamento da sociedade incorporada; iii) transferência do controle direto para QI Holding Financeira Ltda. (CNPJ 40.852.432); iv) mudança de denominação social de "Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A." para "QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A." (AGE de 12 de setembro de 2025). Decisão: Chefe. Data: 03 de novembro de 2025.

Sendo assim, o Fundo atualmente é administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (anteriormente denominada Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.).

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo nos períodos compreendidos entre julho e dezembro de 2025

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 06 de março de 2026, foi aprovado a não distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo nos períodos compreendidos entre julho e dezembro de 2025, no valor de R$ 473, apurados segundo o regime de caixa, referentes ao percentual de 95% (noventa e cinco por cento), em virtude de cumprimento das obrigações de médio e longo prazo assumidas pelo Fundo.

Outros eventos subsequentes

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

São Paulo, 6 de abril de 2026.

Contador	**Diretor responsável**
Ricardo Cavalari da Silva	Daniel Doll Lemos
CRC: 1SP-322316/O-5	

* * *