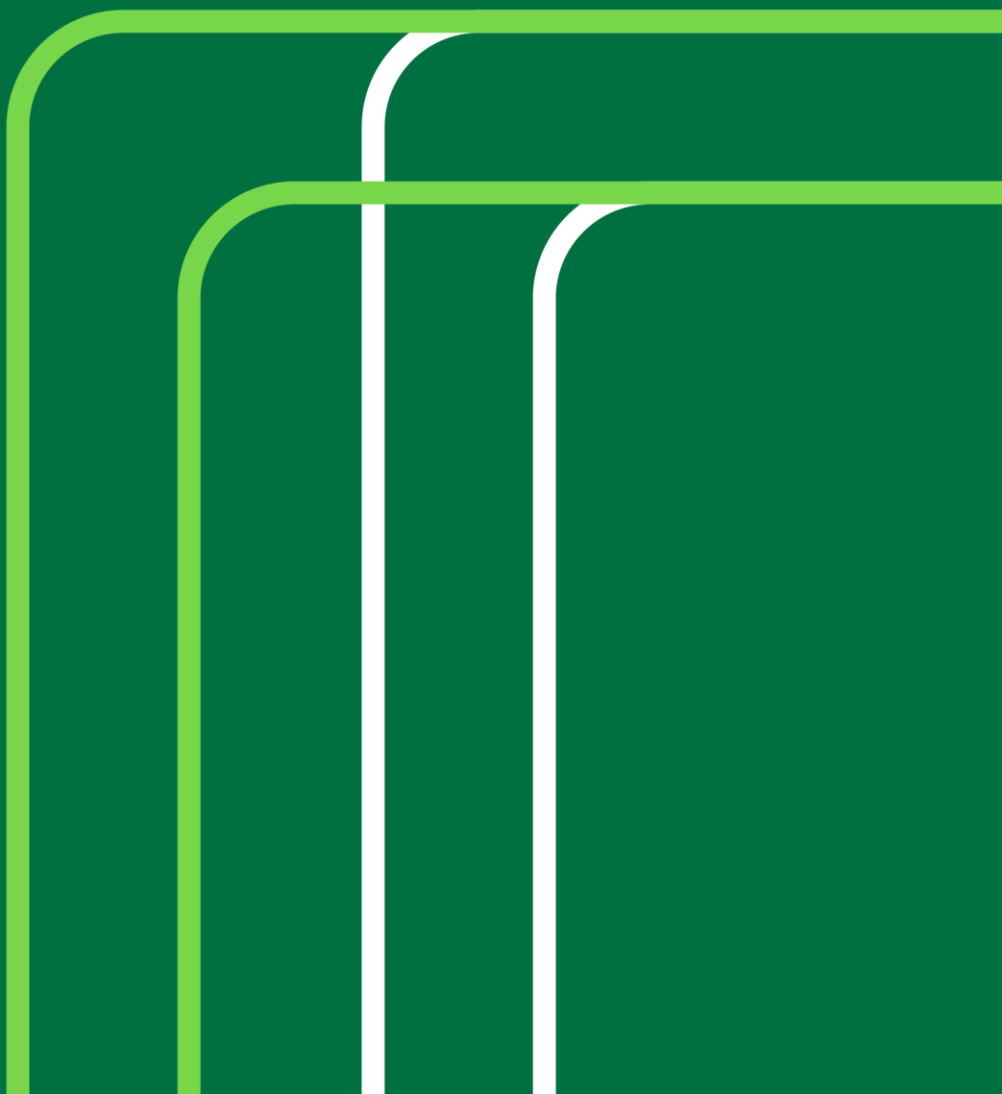
UHY
Connect to possibility

uhy.com

Casas AAA SP Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 56.012.069/0001-90

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 13 de abril de 2026



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	5
Notas explicavas	7



UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

Uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Casas AAA SP Fundo de Investimento Imobiliário

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Casas AAA SP Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem a demonstração da balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do patrimonial e financeira do Casas AAA SP Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

Títulos e Valores Mobiliários:

Conforme nota explicativa n°4.1, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantinha em sua carteira o montante de R$ 135.007 mil, equivalente a 92,58 % do seu patrimônio líquido investido em títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária representados por certificados de recebíveis imobiliários (CRIs). Dessa forma, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração e existência desses ativos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria, incluíram, mas não se limitaram a: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) recálculo da precificação dos ativos imobiliários afim de identificar a razoabilidade do valor justo apresentado na data- base; (iii) verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); (iv) exame da liquidação financeira das transações ocorridas no exercício; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações contábeis registradas e divulgadas.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Reapresentação das demonstrações financeiras

Em 30 de março de 2026, emitimos o relatório de auditoria independente sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o qual continha modificação na opinião. Posteriormente à emissão, o administrador do Fundo efetuou os ajustes necessários para sanar o assunto que motivou a modificação e solicitou a reapresentação dessas demonstrações financeiras, com vistas à emissão de nova opinião sem modificações.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

- Determinamos a materialidade a ser aplicada no planejamento, na execução da auditoria e na avaliação do efeito de distorções identificadas e distorções não corrigidas, se houver, sobre as demonstrações contábeis e na formação da opinião do relatório de auditoria. Conforme estabelecida pela NBC TA 320, materialidade para execução da auditoria significa o valor ou valores fixados pelo auditor, inferiores ao considerado relevante para as demonstrações financeiras como um todo, para adequadamente reduzir a um nível baixo a probabilidade de que as distorções não corrigidas e não detectadas em conjunto, excedam a materialidade para as demonstrações financeiras como um todo.

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

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

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

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de

auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 13 de abril de 2026.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Assinado digitalmente por FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Presencial, OU=31331140000176, OU=AC SyngularID Multipla, CN=FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.04.20 16:01:06-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.3

CASAS AAA SP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 56.012.069/0001-90

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

	31 de dezembro de 2025		31 de dezembro de 2024	
Ativo	**Valor R$ mil**	**% sobre PL**	**Valor R$ mil**	**% sobre PL**
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	**1.404**	**0,96**	**1.048**	**2,06**
Bancos	1.404	0,96	1.048	2,06
Títulos e valores mobiliários	**135.387**	**92,84**	**49.248**	**96,72**
Certificado de recebíveis imobiliários	135.007	92,58	49.248	96,72
Títulos de renda fixa	380	0,26	-	-
Outros Valores e Bens	**14.035**	**9,63**	**642**	**1,26**
Despesas antecipadas	4	-	-	-
Adiantamento para aquisição de imóvel	14.031	9,63	642	1,26
Total do Ativo	**150.826**	**103,43**	**50.938**	**100,06**

	31 de dezembro de 2025		31 de dezembro de 2024	
Passivo	**Valor R$ mil**	**% sobre PL**	**Valor R$ mil**	**% sobre PL**
Circulante	**4.996**	**3,43**	**21**	**0,06**
Taxa de administração	17	0,01	13	0,04
Distribuição de rendimentos a pagar	4.957	3,40	-	-
Auditoria a pagar	22	0,02	8	0,02
Patrimônio Líquido	**145.830**	**100,00**	**50.917**	**100,00**
Cotas integralizadas	140.667	96,46	49.748	97,70
Variação na cessão de cotas	(104)	- 0,07	-	-
Resultado do período/exercício	5.267	3,61	1.169	2,30
Total do passivo e patrimônio líquido	**150.826**	**103,43**	**50.938**	**100,06**

As notas expicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CASAS AAA SP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 56.012.069/0001-90

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 09 de outubro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado com Títulos e Valores Mobiliários	**9.071**	**789**
Valorização de certificado de recebíveis imobiliários	9.042	789
Valorização de Letra Financeira do Tesouro	29	-
Resultado de Aplicações Interfinanceiras	**198**	**16**
Operações compromissadas	198	16
Outras receitas	**-**	**394**
Cessão de direitos aquisitivos	-	394
Despesas administrativas	**(214)**	**(30)**
Taxa de administração	(161)	(16)
CETIP	(21)	-
Taxa de fiscalização - CVM	(8)	-
Taxa ANBIMA	(2)	(6)
Auditoria	(22)	(8)
Resultado do exercício/período	**9.055**	**1.169**

As notas expicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CASAS AAA SP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 56.012.069/0001-90

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 09 de outubro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

	Integralização de cotas	Compensação de cota	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Saldo no início do período	**-**	**-**	**-**	**-**
Cotas Integralizadas - moeda corrente	4.500	-	-	**4.500**
Cotas Integralizadas - Dação em ativos	45.248	-	-	**45.248**
Resultado do período	-	-	1.169	**1.169**
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**49.748**	**-**	**1.169**	**50.917**
Cotas Integralizadas - moeda corrente	73.510	-	-	**73.510**
Cotas Integralizadas - Dação em ativos	17.305	-	-	**17.305**
Variação na cessão de cotas	104	(104)	-	**-**
Distribuição de lucro	-	-	(4.957)	**(4.957)**
Resultado do período	-	-	9.055	**9.055**
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**140.667**	**(104)**	**5.267**	**145.830**

As notas expicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CASAS AAA SP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 56.012.069/0001-90
Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 09 de outubro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(157)	(3)
Pagamento de Taxa CVM / ANBIMA / CETIP	(35)	(6)
Pagamento de auditoria	(8)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(200)**	**(9)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de cessão dos direitos aquisitivos	-	394
Adiantamento na aquisição de unidades	(13.389)	(642)
Compra - Certificado de recebíveis imobiliários	(68.735)	(4.211)
Amortização/Juros - Certificado de recebíveis imobiliários	9.323	1.000
Compra de títulos de renda fixa	(11.212)	-
Venda de títulos de renda fixa	10.861	-
Compra - Operações compromissadas	(515.094)	(50.983)
Revenda - Operações compromissadas	515.292	50.999
Caixa líquido das atividades de investimento	**(72.954)**	**(3.443)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	73.510	4.500
Caixa líquido das atividades de financiamento	**73.510**	**4.500**
Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	**356**	**1.048**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**356**	**1.048**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	**1.048**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	**1.404**	**1.048**

As notas expicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CASAS AAA SP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 56.012.069/0001-90
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e do período de 09 de outubro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

---

1 CONTEXTO OPERACIONAL

O **CASAS AAA SP Fundo de Investimento Imobiliário**, foi constituído em 19 de julho de 2024**,** e iniciou suas atividades em 09 de outubro de 2024 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 anos, sendo que, caso não tenha mais bens no patrimônio, seu encerramento antecipado.

O Fundo destina-se a investidores profissionais, conforme definição nos termos da Instrução CVM 30/21 e alterações posteriores.

O objetivo principal do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, visando ganho de capital, conforme a política de investimentos do Fundo, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido direta ou indiretamente, prioritariamente ("Ativos Alvo"): (a) a aquisição de imóveis ou direitos reais a eles relativos localizados no município de São Paulo ("Imóvel-Alvo"); (b) ações ou cotas de sociedade de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (c) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor. As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas nos ativos alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez: Letras Hipotecárias (LH); Letras de Crédito Imobiliário (LCI); Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; Cotas de outros FII; cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175, não sendo permitido aplicar em derivativos, mesmo que inclusive para fins de proteção patrimonial.

Para atingir seus objetivos o Fundo conta com os seguintes agentes:

Administradora e custodiante do Fundo: OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ - 13.673.855/0001-25)
Gestora: RBR Gestão de Recursos LTDA. (CNPJ 18.259.351/0001-87)

2 BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pelas Instruções nº 175/22, nº 516/11 e 192/23 da Comissão de Valores Mobiliários –

CVM, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pela Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 13 de abril de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo e autorizadas à publicação na CVM.

b. Base de Mensuração

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

c. Moeda Funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A Moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações Financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto cotas.

d. Uso de Estimativas e julgamentos

A elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos a serem apurados pelo Fundo podem divergir dessas estimativas.

PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

e. Caixa e Equivalente de Caixa

Compreendem os saldos de conta movimento e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, inclusive operações compromissadas lastreadas em títulos públicos, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

f. Propriedades para Investimento

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) são demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais são obtidos através de laudos de avaliação, elaborados por entidades profissionais especializadas, com

qualificação reconhecida, e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas. Enquanto em construção, serão contabilizados pelo custo de aquisição.

g. Outros Ativos e Passivos financeiros

Os demais ativos são demonstrados pelos seus valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

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

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

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

Ativos financeiros para negociação

São mensurados ao valor justo por ajuste em marcação à mercado (*"Marked to Market"* – MTM), com reconhecimento de seus efeitos ao resultado do exercício e são adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimentos mantidos até o vencimento

Ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

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

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

referência seguinte de renovação de juros.

h. Valor Justo e redução ao valor recuperável dos ativos

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço, para avaliar se há necessidade de reconhecimento de alguma perda por redução ao valor recuperável ou ajuste no valor do investimento. Caso exista a referida indicação, estima-se o valor a recuperar do ativo e reconhece-se a perda. Essa revisão é efetuada, no mínimo, uma vez por ano e os ajustes são reconhecidos no resultado do período.

i. Ativos e passivos contingentes

O reconhecimento de ativos e passivos contingentes é realizado quando o ganho ou perda for estimado como "provável" e seu valor puder ser apurado, bem como suas condições avaliadas.
Na data de transferência do Fundo, o Administrador e Gestor não identificaram tais possibilidades e, portanto, o Fundo não apresentava provisões para passivos contingentes e não havia ativos contingentes em discussão.

j. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

O resultado do Fundo é apurado pelo regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados do período, independentemente do seu recebimento ou pagamento.

k. Lucro (prejuízo por cota)

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro líquido pela quantidade de cotas em circulação.

3 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

3.1 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O caixa e equivalente de caixa abrangem o saldo de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de 3 meses ou menos, a partir da data de contratação e que estão sujeitas a um risco insignificante de alterações no seu valor.

Descrição	2025	2024
Conta Corrente - IF	1.404	1.048
Total	**1.404**	**1.048**

3.2 TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detinha a seguinte posição nesse tipo de aplicação:

Descrição	2025	Emissão	Vencimento
Letra Financeira do Tesouro	380	01/07/2000	01/03/2027
Total	**380**		

Com uma valorização de R$ 29 no exercício findo 31 de dezembro de 2025, registrada na Demonstração do Resultado, na rubrica "Valorização de Letra Financeira do Tesouro".

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

4.1 CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRI)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha as seguintes posições nesse tipo de aplicação:

Descrição	2025	2024	Emissão	Vencimento
22L1369863	52.409	49.248	20/12/2022	25/06/2026
22L1379419	52.409	-	20/12/2022	25/06/2026
25H5131703	30.188	-	20/08/2025	28/03/2028
Total	**135.007**	**49.248**		

Com uma valorização de R$ 9.042 no exercício findo 31 de dezembro de 2025 R$ 789 no período findo em 31 de dezembro de 2024, registrada na Demonstração do Resultado, na rubrica "Valorização de certificado de recebíveis imobiliários".

5 OUTROS VALROES E BENS

5.1 ADIANTAMENTO PARA INVESTIMENTOS E PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

5.1.1 DIREITOS AQUISITIVOS

CASA JARDIM IBIRAPUERA

Em 15 de agosto de 2024 foi celebrado por meio de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas do empreendimento "Casa Jardim

Ibirapuera", unidade 1, localizado na Rua Piassanguaba, 326, Indianópolis, São Paulo/SP sob o nº 1 na matrícula nº 238.617 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, no qual de um lado, na qualidade de promitente vendedor, temos, Condomínio de Construção, representado por Marcello Giuntini Popoff, Rodrigo Gomez Sanchez, Reinaldo Emilio Pak e Alberto Sadalla. Na qualidade de promitentes compradores, CASAS AAA Fundo de Investimento Imobiliário, representando pela RBR Gestão de Recursos LTDA, e NMAS Empreendimentos e Participações representado por Sylvio Klein Trompowsky Heck e pelo Rodrigo Geraldi Arruy. Onde o vendedor se compromete a vender aos compradores, que se comprometem a adquirir.

O Empreendimento está submetido ao regime do patrimônio de afetação conforme averbação nº 3 na matrícula mencionada acima. Consta ainda na matrícula do imóvel a constituição de alienação fiduciária em favor da Opea Securitizadora S/A, inscrita sob CNPJ 02.773.542/0001-22, em garantia de financiamento obtido pela Seed, que posteriormente foi destituída e substituída pelo Condomínio de Construção.

A aquisição da unidade autônoma, "Unidade 1", será na proporção de 50% para cada um dos compradores mencionados acima.

É objeto deste compromisso a aquisição, pelos compradores, da unidade autônoma Casa 01 e conforme resumo abaixo:

CASA 01		
	ÁREA	**m²**
A	Área privativa coberta edificada	378,580
B	Área privativa descoberta	147,100
C (A+B)	Área real privativa	525,680
D	Área comum coberta edificada	63,957
E	Área comum descoberta	46,502
F (D+E)	Área real comum total	110,459
G (C+F)	Área real total da unidade	636,139
	Fração ideal no solo	0,124858

O valor acordado foi de R$ 6.051 (seis milhões, cinquenta e um mil, seiscentos e vinte e oito reais e dezesseis centavos) ("Preço de Aquisição"), a ser pago da seguinte forma:

Parcela mensal = 31,40% do preço, ou seja, R$ 1.900 (um milhão e novecentos mil reais), em 19 (dezenove) parcelas iguais, devidamente atualizada pelo INCC-DI até o efetivo pagamento.

- Parcela final = 68,60% do preço, ou seja, R$ 4.151 (quatro milhões, cento e cinquenta e um mil, seiscentos e vinte e oito reais e dezesseis centavos) em P

- Parcela única, por meio de recursos próprios ou financiamento bancário (SBPE/SFH/SFI), a ser paga em até 30 (trinta) dias da expedição do Habite-se, estimado para 28 de fevereiro de 2026, devidamente atualizada pelo INCC-DI até o efetivo pagamento.

Em agosto de 2024 por meio de Instrumento Particular de Cessão de Direitos Aquisitivos decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma do Empreendimento "Casa Jardim Ibirapuera", celebrado em 15 de agosto de 2024, o CASAS AAA SP FII e NMAS Empreendimento e Participações S.A "Cedentes", cederam e transferiram todos os direitos e obrigações do compromisso para Pan Zhengzhong e Keke Lin "Cessionários", passando os Cessionários, a partir da data do Instrumento de Cessão, a figurar como Promissários Compradores da Unidade Autônoma.

E por força do contrato de cessão os cessionários pagaram aos cedentes a importância líquida de R$ 788 (setecentos e oitenta e oito mil trezentos e setenta e um reais) na proporção de 50% para casa cedente, ou seja, R$ 394 (trezentos e noventa e quatro mil cento e oitenta e cinco reais e noventa e dois centavos) para cada.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo registrou no resultado: "Outras receitas – Cessão de direitos aquisitivos" o pagamento da cessão pelos cessionários no valor de R$ 394 mil.

CASA JARDIM KANSAS

Em agosto de 2024, o fundo celebrou instrumento particular de promessa de venda e compra com o condomínio de construção responsável pelo empreendimento residencial denominado Casa Jardim Kansas, localizado na cidade de São Paulo. Referido instrumento teve como objeto a aquisição das unidades autônomas residenciais Casas 03, 04 e 10, no âmbito de empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação, nos termos da legislação aplicável, prevendo o pagamento do preço de forma parcelada, com recursos destinados à continuidade e conclusão das obras do empreendimento.

O compromisso estabeleceu que as obras seriam conduzidas sob regime de administração, por construtoras contratadas pelo condomínio de construção, cabendo a este a gestão financeira e operacional do empreendimento. A outorga da escritura definitiva das unidades ficou condicionada à quitação integral dos valores pactuados e à emissão do Habite-se, conforme previsto contratualmente.

Posteriormente, em dezembro de 2025, foi celebrado instrumento particular de cessão de direitos aquisitivos, por meio do qual o fundo passou a abranger, adicionalmente, os direitos aquisitivos relativos à Unidade 09 do empreendimento, mediante a anuência do condomínio de construção e das construtoras responsáveis pela execução das obras.

A cessão previu estrutura de pagamento escalonada, incluindo valores já desembolsados para custeio das obras, pagamentos diretos à cedente e parcelas futuras vinculadas à evolução do empreendimento. A transferência definitiva dos direitos aquisitivos encontra-se subordinada ao atendimento de condição suspensiva, relacionada à alienação da unidade pelo fundo dentro de prazo determinado a partir da emissão do Habite-se. Caso a condição não seja implementada, o contrato prevê mecanismos de resolução e restituição dos valores pagos, devidamente atualizados, nos termos contratuais.

CASA 03		
	ÁREA	**m²**
A	Área privativa coberta edificada	370,950
B	Área privativa descoberta	160,800
C (A+B)	Área real privativa	531,750
D	Área comum coberta edificada	61,126
E	Área comum descoberta	46,279
F (D+E)	Área real comum total	107,405
G (C+F)	Área real total da unidade	639,155
	Fração ideal no solo	0,065643

CASA 04		
	ÁREA	**m²**
A	Área privativa coberta edificada	370,950
B	Área privativa descoberta	162,060
C (A+B)	Área real privativa	533,010
D	Área comum coberta edificada	61,157
E	Área comum descoberta	46,303
F (D+E)	Área real comum total	107,460
G (C+F)	Área real total da unidade	640,470
	Fração ideal no solo	0,065989

CASA 09		
	ÁREA	**m²**
A	Área privativa coberta edificada	375,230
B	Área privativa descoberta	161,690
C (A+B)	Área real privativa	536,920
D	Área comum coberta edificada	61,743
E	Área comum descoberta	46,747
F (D+E)	Área real comum total	108,490
G (C+F)	Área real total da unidade	645,410
	Fração ideal no solo	0,067186

CASA 10		
	ÁREA	**m²**
A	Área privativa coberta edificada	375,230
B	Área privativa descoberta	162,600
C (A+B)	Área real privativa	537,800
D	Área comum coberta edificada	61,765
E	Área comum descoberta	46,764
F (D+E)	Área real comum total	108,529
G (C+F)	Área real total da unidade	646,359
	Fração ideal no solo	0,067428

Em razão de a escritura definitiva das unidades estar condicionada à quitação integral das obrigações, os imóveis ainda não estão registrados no Balanço Patrimonial do CASAS AAA SP FII, sendo reconhecidos apenas os valores pagos conforme o andamento da obra, que totalizavam R$ 14.031 em 31 de dezembro de 2025 e R$ 642 mil em 31 de dezembro de 2024.

6 RISCOS DO FUNDO

6.1 RISCOS

Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pelo Consultor Imobiliário na implantação da política de investimento descritas no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo, a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

6.2 GERENCIAMENTO DE RISCOS E PROVISÕES PARA PERDAS

A Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do FUNDOS.

A estrutura de gerenciamento de riscos monitora e controla os riscos de crédito, liquidez e mercado dos fundos administrados. Sua governança é estabelecida pelo Comitê de Riscos, órgão que conta com membros da administração para deliberação dos assuntos estratégicos no que diz respeito ao apetite a riscos bem como sua mitigação. Também

há uma área dedicada para a atividade de monitoramento e controles dos riscos que conta com o suporte de profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário.

Dessa forma, não poderá ser imputada ao Administrador e/ou ao Gestor qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

7 POLÍTICA DE UTILIZAÇÃO DE 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 de, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe única.

8 EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

8.1 EMISSÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme boletins de subscrição dos investidores e as integralizações podem ser à vista ou a prazo, podendo ocorrer mediante a integralização de moeda corrente nacional ou bens e direitos, o último desde que realizado fora do ambiente B3, observadas os prazos e as demais disposições estabelecidas no ato de aprovação da Oferta.

Na primeira emissão foram emitidas:

CLASSE ÚNICA

1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) cotas ao valor unitário de R$ 100, totalizando o montante R$ 160.000 (cento e sessenta milhões de reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, das cotas emitidas, foram integralizadas 865.310,3683 cotas ao custo total de R$ 90.815 (noventa milhões, oitocentos e quinze mil reais). Das integralizações realizadas 168.510,0000 cotas ao custo de R$ 17.305 (dezessete milhões, trezentos e cinco mil reais) foram por intermédio de dação em ativos, e 696.800,3683 cotas, ao custo de R$ 73.510 (setenta e três milhões, quinhentos e dez mil reais).

No período de 09 de outubro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, das cotas emitidas, foram integralizadas 505.972,1113 cotas ao custo total de R$ 49.748 (quarenta e nove milhões, setecentos e quarenta e oito mil reais). Das integralizações realizadas 460.371,4133 cotas ao custo de R$ 45.248 (quarenta e cinco milhões e duzentos e quarenta e oito mil reais) foram por intermédio de dação em ativos, e 45.600,6980 cotas, ao custo de R$ 4.500 (quatro milhões e quinhentos reais).

8.2 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

Amortização de cotas do Fundo

As cotas do Fundo poderão ser amortizadas mediante prévia a aprovação em Assembleia Especial de Cotistas do Fundo. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, bem como as particularidades de cada Subclasse conforme o disposto no regulamento e seus apêndices.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 09 de outubro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 não foram realizadas amortizações.

9 RENTABILIDADE

9.1 RENTABILIDADE DO PERÍODO

Classe Única			**Rentabilidade**	
Data	**PL Médio**	**Cota teórica**	**Mensal**	**Acumulada**
31 de dezembro de 2024	47.728	100,63	-	-
31 de janeiro de 2025	53.097	100,97	0,34	0,34
28 de fevereiro de 2025	56.952	101,85	0,87	1,21
31 de março de 2025	63.690	101,80	-0,05	1,16
30 de abril de 2025	81.230	103,99	2,15	3,34
31 de maio de 2025	90.277	105,00	0,97	4,34
30 de junho de 2025	100.287	105,83	0,79	5,16
31 de julho de 2025	107.596	106,60	0,73	5,93
31 de agosto de 2025	115.527	107,30	0,65	6,62
30 de setembro de 2025	125.102	107,98	0,64	7,31
31 de outubro de 2025	134.711	108,59	0,56	7,90
30 de novembro de 2025	142.518	109,37	0,72	8,68
31 de dezembro de 2025	148.610	109,96	0,54	9,27

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

Patrimônio líquido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio da classe única é composto por 1.371.282,47961592 cotas, ao valor unitário R$ 106,3453, totalmente integralizados, resultando em um Patrimônio Líquido de R$ 145.830, e em 31 de dezembro de 2024 era composto por 505.972,1113 cotas, ao valor unitário de R$ 100,6330, totalmente integralizadas, resultando em um Patrimônio Líquido de R$ 50.917.

Resultado apurado

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentou um lucro de R$ 9.055 e no período de 09 de outubro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, um lucro de R$ 1.169.

9.2 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO DE CAIXA

Em conformidade com o regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário, o Fundo deve distribuir aos cotistas, em bases semestrais, no mínimo, 95% dos lucros auferidos segundo o regime de caixa, observadas as disponibilidades financeiras existentes. Os rendimentos apurados a cada semestre podem ser antecipados por meio de distribuições mensais ao longo do respectivo período.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a apuração do resultado de caixa e a respectiva destinação ocorreram da seguinte forma:

	2025		2024	
Descrição	**1º Sem**	**2º Sem**	**1º Sem**	**2º Sem**
Receitas apuradas (regime de caixa)	2.307	3.594	N/A	937
(-) Despesas pagas (regime de caixa)	(263)	(98)	N/A	(10)
Resultado de caixa apurado no período	**2.044**	**3.496**	**N/A**	**927**
Rendimentos provisionados a pagar	(1.488)	(3.469)	N/A	-
Resultado de caixa retido no Fundo	556	27	N/A	927
% rendimentos declarados sobre o resultado de caixa apurado	**72,80%**	**99,23%**	**N/A**	**0,00%**

Os rendimentos apurados no primeiro e no segundo semestre de 2025, que totalizaram R$ 4.957, foram provisionados como obrigações em 31 de dezembro de 2025, ficando registrados na rubrica “Distribuição de rendimentos a pagar” do balanço patrimonial, e serão pagos aos cotistas em janeiro de 2026.

O montante de R$ 599 correspondente ao resultado de caixa não distribuído no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi incorporado ao patrimônio líquido do Fundo (927 em 2024), permanecendo disponível para a manutenção de sua liquidez e para a cobertura de obrigações e despesas futuras, nos termos do regulamento.

10 PARTES RELACIONADAS

10.1 ADMINISTRAÇÃO / GESTÃO / CONTROLADORIA E CUSTÓDIA

A Taxa de administração corresponde a 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 16 (dezesseis mil reais), atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice de Preços do Consumidor Amplo – IPCA contado desde a data da primeira integralização de cotas do Fundo. A Taxa será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

Não haverá cobrança de taxa de gestão, ingresso ou de saída da classe única. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo Fundo, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período findo em 31 de dezembro 2024, o Fundo efetuou as seguintes provisões referente a parte relacionada:

Exigibilidade	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**Parte relacionada**	
Taxa de administração	17	13	OSLO DTVM S.A	Administrador

Despesas	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**Parte relacionada**	
Taxa de administração	161	16	OSLO DTVM S.A	Administrador

10.2 ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período findo em 31 de dezembro 2024, os seguintes encargos foram debitados do Fundo:

	31/12/2025		**31/12/2024**	
		% S/ PL médio		**% S/ PL médio**
Despesas	**214**	**0,21**	**30**	**0,10**
Taxa de administração	161	0,16	16	0,05
CETIP	21	0,02	-	-
Taxa de fiscalização - CVM	8	0,01	-	-
Taxa ANBIMA	2	-	6	0,02
Auditoria	22	0,02	8	0,03
Patrimônio Líquido Médio	**102.407**		**30.173**	

11 DEMANDAS JUDICIAIS DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Administrador do Fundo e seus assessores jurídicos informam não existir demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

12 OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

De acordo com a Resolução CVM nº 162/22, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável, UHY Bendoraytes, pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

13 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

14 TRIBUTOS INCIDENTES PARA O FUNDO E PARA O COTISTA

Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Poderão ser feitas distribuições mensais, as quais serão deduzidas dos resultados semestrais.

Essas distribuições estão sujeitas às incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:
(i) os rendimentos pagos as pessoas físicas que possuam participação no fundo em percentual igual ou menor a 10% e desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
(ii) os rendimentos forem pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal as quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%, exceto quando se tratar de pessoas físicas que possuam participação igual ou menor 10% das cotas do fundo as quais, nesse caso, são equiparadas às domiciliadas no país.

Sobre a carteira do Fundo

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

15 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DO FUNDO

Durante o exercício findo em 31 de dezembro 2025, o CASAS AAA SP Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada realizou Assembleias Gerais de Cotistas que deliberaram sobre matérias relevantes relacionadas à política de resultados, investimentos e governança do Fundo, conforme detalhado a seguir.

Em 27 de março de 2025, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas, na qual os cotistas aprovaram, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/1993, a não distribuição de 95% dos rendimentos auferidos pelo Fundo referentes ao segundo semestre de 2024, autorizando a Administradora a adotar todas as providências necessárias à implementação da deliberação. Tal decisão impactou a política de distribuição de resultados do Fundo para o período deliberado, sem alteração das demais disposições estatutárias.

Posteriormente, em 26 de setembro de 2025, foi realizada Assembleia Geral Ordinária, na qual os cotistas aprovaram, sem ressalvas, as Demonstrações Financeiras auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, bem como autorizaram a Administradora a praticar todos os atos necessários ao cumprimento das deliberações aprovadas. Referida assembleia não resultou em alterações estatutárias, restringindo-se à ratificação das demonstrações financeiras do Fundo.

Ainda no exercício, em 06 de outubro de 2025, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária, na qual os cotistas deliberaram sobre potencial conflito de interesses decorrente da aplicação de parcela do patrimônio do Fundo em cotas de fundo de investimento financeiro administrado e gerido por partes relacionadas à Administradora, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022, aprovando expressamente a referida aplicação e autorizando a Administradora a adotar as medidas necessárias para sua operacionalização. A deliberação observou os requisitos regulatórios aplicáveis e não implicou alteração do regulamento do Fundo, mas representou ajuste relevante em sua política de investimentos, com a devida anuência dos cotistas.

16 EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 14 de janeiro de 2026, o Fundo celebrou instrumento de cessão de direitos aquisitivos com a NMAS Empreendimentos e Participações S.A., referente à Unidade 02 do empreendimento "Casa Jardim Ibirapuera", pelo valor total de R$ 8.692, com anuência do condomínio do empreendimento e participação das construtoras responsáveis.

A operação prevê pagamentos à cedente e à construtora, incluindo valores já liquidados, parcelas à vista e parcelas vincendas ao longo da execução da obra.

Nos termos contratuais, a aquisição definitiva dos direitos está condicionada à eventual alienação do imóvel pelo Fundo no prazo de até 90 dias após a emissão do "Habite-se" do empreendimento, podendo a operação ser desfeita, com devolução dos valores pagos corrigidos, caso tal condição não seja atendida.

Em 28 de janeiro de 2026, o Fundo efetuou o pagamento dos rendimentos aos cotistas no montante de R$ 4.957, valores estes que se encontravam provisionados em 31 de dezembro de 2025 e classificados no passivo na rubrica "Distribuição de rendimentos a pagar".

A Administração do Fundo avaliou os eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações financeiras e a data de sua autorização para emissão e não identificou outros fatos relevantes que demandassem ajustes ou divulgações adicionais.

Diretora e contadora do Fundo

_____
Ariana Renata Pavan
Diretora

_____
Maiara de Souza Andrade
CRC 1SP-340876/O-9
Contadora responsável

* * *