ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII

(CNPJ: 36.532.530/0001-28)

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercicio findo em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Demonstração da Posição Financeira	6
Demonstrações do Resultado	7
Demonstrações da Mutação do Patrimônio Líquido	8
Demonstrações do Fluxo de Caixa – método Indireto	9
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas do
Aldeota Fundo De Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Aldeota fundo de investimento imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, 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 Aldeota fundo de investimento imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Cotas de fundos de investimento imobiliário.

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme nota explicativa n° 5, às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía R$ 81.317 mil, o equivalente a 100,78% de seu Patrimônio Líquido, investidos em cotas do Aldeota Renda Imobiliária FII ("Fundo Investido"). Desse modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a existência, a valorização e a realização desse investimento.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria, entre outros, contemplaram (i) conciliação contábil da carteira; (ii) obtenção do valor das cotas do Fundo Investido na CVM, divulgado pelo respectivo administrador na data-base do Fundo; (iii) validação da existência dos ativos por meio de extrato de custódia; (iv) auditoria das demonstrações financeiras do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII; (iv) exame da liquidação financeira das transações com cotas de fundo de investimento realizadas durante o período e; (vii) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do resultado obtido no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Ênfase

Investigação da Receita Federal e Órgãos Parceiros

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 20 às demonstrações financeiras. Conforme descrito na referida nota, a Receita Federal do Brasil e órgãos parceiros deflagraram, em 28 de agosto de 2025, a "Operação Carbono Oculto", com o objetivo de investigar suposto esquema de fraudes e lavagem de dinheiro no setor de combustíveis. No contexto dessa operação, entidades e fundos de investimento administrados por instituições participantes do mercado financeiro foram mencionados nas investigações, incluindo a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., administradora do Fundo. Até a presente data, não há informações de que o Fundo ou seus ativos estejam diretamente relacionados aos fatos investigados, tampouco de que a administradora figure como alvo direto da referida operação. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Transferência de Administração

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 21, em assembleia geral de cotistas realizada em 19 de fevereiro de 2026, foi aprovada a transferência de administrador e gestor do Aldeota fundo de investimento imobiliário - FII, assim transferindo da Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., para a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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 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 continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e 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.

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

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

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

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

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

Fornecemos também à administração do Fundo 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.

São Paulo, 06 de abril de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Kurt De Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP260164/O-4

ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (MF): 36.532.530/0001-28
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

Exercícios findos em:				
ATIVO	**31/12/25**	**%PL**	**31/12/24**	**%PL**
CIRCULANTE	**81.357**	**100,83**	**79.130**	**100,55**
Ativos Financeiros de Natureza Não - Imobiliária	**40**	**0,05**	**9**	**0,01**
Notas do Tesouro Nacional	8	0,01	8	0,01
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	32	0,04	1	
Propriedades para Investimento	**81.317**	**100,78**	**79.005**	**100,39**
Cotas de fundos de investimento imóbiliario	81.317	100,78	79.005	100,39
Outros valores a receber	**-**	**-**	**116**	**0,15**
Dividendos	-	-	112	0,14
Despesas antecipadas	-	-	4	0,01
TOTAL DO ATIVO	**81.357**	**100,83**	**79.130**	**100,55**
PASSIVO				
CIRCULANTE	**668**	**0,83**	**429**	**0,55**
Encargos a Pagar	**667**	**0,83**	**422**	**0,54**
Taxa de administração	8	0,01	12	0,02
Taxa de gestão	659	0,82	410	0,52
Provisão para pagamentos a efetuar	**1**	**-**	**7**	**0,01**
Outras despesas administrativas	1	-	2	-
Auditoria e custódia a pagar		-	5	0,01
TOTAL DO PASSIVO	**668**	**0,83**	**429**	**0,55**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**80.689**	**100,00**	**78.701**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**81.357**	**100,83**	**79.130**	**100,55**

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (MF): 36.532.530/0001-28
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

Exercícios findos em:	31/12/25	31/12/24
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS		
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Resultado líquido com ativos financeiros imobiliários	2.312	9.440
Dividendos	57	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**2.369**	9.440
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**2.369**	**9.440**
Outros Ativos Financeiros	**8**	**1**
Resultado líquido com ativos financeiros - não imobiliario	8	1
Outras rendas operacionais	**5**	**-**
Reversão de provisão de exercícios anteriores	5	-
Despesas	**(394)**	**(412)**
Despesas com taxa de administradora	(79)	(72)
Despesas com taxa de gestão	(276)	(307)
Despesas com auditoria e custódia	(3)	(5)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(19)	(20)
Taxa de fiscalização da CVM	(17)	(8)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	**1.988**	**9.029**

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ (MF): 36.532.530/0001-28

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO exercício

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.898	67.774	69.672
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	9.029	9.029
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.898	76.803	78.701
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	1.988	1.988
Saldos em 31 de dezembro de 2025	1.898	78.791	80.689

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA. — **IGNIS CONTÁBIL LTDA**

Administradora — Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

-

ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ (MF): 36.532.530/0001-28

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)

Valores em Milhares de Reais

Exercícios findos em:	**31/12/25**	**31/12/24**
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Período	1.988	9.029
Ajustes ao lucro do período	(2.369)	(9.440)
Resultado líquido com ativos financeiros imobiliários	(2.312)	(9.440)
Dividendos	(57)	-
Total	**(381)**	**(411)**
Variações em Ativos e Passivos	243	379
Redução (Aumento) em Tits. e Vals. Mobiliários	-	183
Redução (Aumento) em Imóveis em Estoque	-	(112)
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	4	(5)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	245	313
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar	(6)	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**(138)**	**(32)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Dividendos	169	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**169**	**-**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**31**	**(32)**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	**9**	**41**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	**40**	**9**

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA. — Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA — Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") iniciou suas atividades em 01 de setembro de 2023 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é classificado, para fins do Código ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", como "FII de Renda Gestão Ativa", subclassificação "Híbrido" e segmento "Multicategoria". A classe de cotas é única e destina-se a investidores profissionais.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos Alvo"); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os termos iniciados em letra maiúscula que não tenham sido expressamente definidos terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento do Fundo.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM no 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis, e pela Resolução CVM no 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 06 de abril de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Dentre as principais práticas contábeis adotadas pelo Fundo, destacam-se:

Resultado

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

Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento de três meses ou menos, a partir da data da contratação, que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor e são utilizados na gestão de obrigações de curto prazo.

Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa são contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado. Parte desses instrumentos é mantida com a finalidade de gestão de liquidez do Fundo, representando aplicações temporárias de recursos até sua alocação definitiva, permanecendo classificados contabilmente como títulos e valores mobiliários.

Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.

Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação. O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Outros passivos (circulantes e não circulantes)

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas até a data do balanço.

4. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante total de R$ 40 (R$ 9 em 2024) em títulos e valores mobiliários, conforme demonstrado abaixo:

Aplicações para gestão de liquidez

Títulos públicos

			31/12/2025		31/12/2025	
	Até 365 dias		Acima de 365 dias		Total	
Títulos públicos	**Custo contábil**	**Mercado**	**Custo contábil**	**Mercado**	**Custo contábil**	**Mercado**
Tesouro IPCA (NTN-B)	-	-	8	8	8	8
Total	**-**	**-**	**8**	**8**	**8**	**8**

Os valores de emissão dos títulos Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B) foram atualizados pela variação do IPCA (da data de emissão até 31 de dezembro de 2025) e acrescidos dos juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores apurados foram descontados pela taxa de ágio/deságio, para as respectivas datas de vencimento dos papéis, apurados no mercado secundário e divulgadas pela ANBIMA.

Cotas de fundos de investimento em renda fixa

Cotas de fundos de investimento	Vencimento	Quantidade	Valor em 31/12/2025
MAM ZC - FIRF	Sem vencimento	19.311	32
Total		**19.311**	**32**

Cotas de fundos de investimento	Vencimento	Quantidade	Valor em 31/12/2024
MAM ZC - FIRF	Sem vencimento	1	1
Total		**1**	**1**

O MAM ZC Tesouro Selic FI Renda Fixa DI Soberano é administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas

a qualquer momento. A rentabilidade é determinada pelo investimento, direto ou indireto, em ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante total de R$ 81.317 (R$ 79.005 em 2024) em cotas de fundos de investimento imobiliário, conforme demonstrado abaixo:

Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Nome do fundo	Segmento	Administradora	Quantidade	Valor em 31/12/2025	% Participação
Aldeota Renda Imobiliária FII	Renda Urbana	Trustee DTVM	1.000.000	81.317	100%
Total			**1.000.000**	**81.317**	**100%**

Nome do fundo	Segmento	Administradora	Quantidade	Valor em 31/12/2024	% Participação
Aldeota Renda Imobiliária FII	Renda Urbana	Trustee DTVM	1.000.000	79.005	100%
Total			**1.000.000**	**79.005**	**100%**

O Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de aplicação dos recursos na exploração comercial, mediante locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais de imóveis comerciais em geral, assim como a obtenção de capital por meio de compra e venda dos imóveis. O fundo detém direito de oito imóveis que estão locados para obtenção de renda.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada foram examinadas pela CLA – Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda e o relatório de auditoria foi emitido em 06 de abril de 2026, sem modificação.

6. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 3.600 (3.600 em 2024) cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 22.413,73 (R$ 21.861,54 em 2024).

7. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas. As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas. Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e de amortizações, caso aplicável.

As cotas do Fundo não são listadas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão e amortização de cotas.

8. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

O Fundo apresentou a seguinte rentabilidade durante o exercício:

		Rentabilidade em % Fundo	
Data	**Valor da Cota**	**Mês**	**Acumulada**
31/12/24	21.861,54		
31/01/25	21.967,77	0,49%	0,49%
28/02/25	22.087,55	0,55%	1,03%
31/03/25	22.183,29	0,43%	1,47%
30/04/25	22.283,80	0,45%	1,93%
30/05/25	22.388,26	0,47%	2,41%
30/06/25	22.495,24	0,48%	2,90%
31/07/25	22.587,47	0,41%	3,32%
29/08/25	22.706,33	0,53%	3,86%
30/09/25	22.861,77	0,68%	4,58%
31/10/25	22.955,70	0,41%	5,00%
28/11/25	23.800,18	3,68%	8,87%
31/12/25	22.413,73	(5,83%)	2,53%

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de rendimentos futuros.

9. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**1.988**	**9.029**
(+/-) Ajuste a valor justo	(2.312)	(9.441)
(+) Despesas financeiras não realizadas	-	379
(+/-) Outras receitas (despesas) não realizadas financeiramente	356	-
Prejuízo financeiro apurado no período segundo o regime de caixa	**32**	**(33)**

Em 15 de agosto de 2025, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando a retenção total do lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 1º de janeiro e 30 de junho de 2025, no montante de R$ 56.

No período compreendido entre 1º de julho e 31 de dezembro de 2025, o Fundo obteve um prejuízo financeiro, apurado segundo o regime de caixa, no montante de R$ 24.

10. Despesas gerais e administrativas

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

	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Patrimônio Líquido Médio	**81.100**		**71.253**	
Despesas Administrativas				
Despesas com taxa de administração	(79)	(0,10%)	(72)	(0,10%)
Despesas com taxa de gestão	(276)	(0,34%)	(307)	(0,43%)
Despesas com auditoria e custódia	(3)	0,01%	(5)	(0,01%)
Despesas de serviços do sistema financeiro	(19)	(0,02%)	(20)	(0,03%)
Taxa de fiscalização da CVM	(17)	(0,02%)	(8)	(0,01%)
Total das Despesas	**(394)**	**(0,49%)**	**(412)**	**(0,58%)**

11. Taxa de administração, custódia e gestão

O Fundo paga uma Taxa de Administração de 0,10% (um décimo por cento) ao ano aplicados à Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo de R$ 5 por mês, Taxa de Custódia de mensal de R$ 1 e uma Taxa de Gestão equivalente ao percentual de 0,43% (quarenta e três centésimos por cento) ao ano aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo de R$ 5 por mês.

A Base de Cálculo da Taxa de Administração é o valor contábil do patrimônio líquido do fundo.

O montante total das despesas com taxa de administração e custódia no exercício de 2025 é de R$ 79 (R$ 72 em 2024).

O montante total das despesas com taxa de gestão no exercício de 2025 é de R$ 276 (R$ 307 em 2024).

O Fundo não possui cobrança de taxa de performance.

12. Serviços de custódia, controladoria, escrituração e tesouraria

O serviço de custódia, controladoria, escrituração e tesouraria são efetuados pela própria Administradora.

13. Tributação

Não há limitação de subscrição ou de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, por pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, como construtor ou como sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, conforme definição prevista na Lei nº 9.779/99, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo é tributado como pessoa jurídica, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo à Cotista pessoa física são isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a esses.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

15. Divulgação de informações

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

16. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Para os serviços de auditoria independente a administradora do Fundo contratou a CLA – Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

17. Informações sobre transações partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 8 (R$ 12 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimento de R$ 81.349 (R$ 79.006 em 2024) em cotas de fundos de investimentos administrados pela Trustee DTVM.

18. Fatores de Risco

A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Outros Ativos e aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos cotistas.

Dentre os fatores de risco a que a Classe está sujeita, incluem-se, sem limitação: riscos de mercado; riscos relativos ao investimento em fundos de investimento imobiliário; riscos de potencial conflitos de interesses; risco proveniente do uso de derivativos; riscos tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; riscos relacionados à liquidez; risco da marcação a mercado; risco de concentração; riscos relativos ao setor imobiliário, riscos relativos à oferta; e demais riscos relacionados ao produto.

O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, podem ser consultados nos respectivos websites, bem como no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175.

19. Deliberações em assembleia

Em 25 de abril de 2025, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando as demonstrações financeiras auditadas nos termos da regulamentação em vigor, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 15 de agosto de 2025, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando para o não pagamento de distribuição de 95% do lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 1º de janeiro a 30 de junho de 2025, tendo em vista que os recursos foram destinados para pagamento das obrigações financeiras do Fundo até o final do exercício de 2025.

20. Outras informações

A Receita Federal do Brasil e órgãos parceiros deflagraram, em 28 de agosto de 2025, a "Operação Carbono Oculto". A referida operação tem como escopo exclusivo fundos vinculados ao setor de combustíveis. Tais fundos representam parcela ínfima do total de fundos administrados e estruturados pela Trustee DTVM (empresa do grupo), não alcançando, portanto, parcela significativa das operações sob administração. Importante ainda mencionar que alguns fundos já se encontravam com renúncias formalizadas por parte das instituições amparadas na ausência de atualização cadastral. Antes da referida operação encontrava-se em curso a elaboração de Relatório de Prevenção à Lavagem de Ativos. Com a deflagração da operação e apreensão de parte dos arquivos utilizados nessa análise, a apuração foi encerrada. Por fim, a Trustee reforça a conformidade de suas obrigações fiscais e regulatórias, bem como a consistência de seus controles internos e de suas práticas de governança, em consonância com a postura colaborativa e proativa adotada desde a referida operação. A Trustee DTVM é administradora do **ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA.**

21. Eventos subsequente ao encerramento do exercício

Em 19 de fevereiro de 2026, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando a transferência da administração fiduciária do Fundo para a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Nova Administradora"), bem como a substituição do prestador de serviços de custódia, controladoria, tesouraria e escrituração, os quais passarão a ser prestados pela Nova Administradora, e a alteração da razão social do Fundo após a transferência para "Aldeota Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada."
A Nova Administradora passará a administrar o Fundo a partir de 02 de março de 2026.

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

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