ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 50.117.874/0001-00)

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de janeiro de 2026 (data da transferência do fundo)

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstração da Posição Financeira	7
Demonstrações do Resultado	8
Demonstrações da Mutação do Patrimônio Líquido	9
Demonstrações do Fluxo de Caixa – método Indireto	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas do
Aldeota Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Aldeota Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de janeiro de 2026 (data da transferência do fundo) e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de janeiro de 2026 (data da transferência do fundo) bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis 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 Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de janeiro de 2026 (data da transferência do fundo) e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de janeiro de 2026 (data da transferência do fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, 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.

Ênfase

Investigação da Receita Federal e Órgãos Parceiros

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 23 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.

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.

Mensuração do Valor Justo da Propriedade para investimento

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

Conforme nota explicativa n° 5, em 30 de janeiro de 2026(data da transferência do fundo), o Fundo possuía propriedade para investimento avaliadas pelo seu valor justo no montante de R$ 82.116 mil, o equivalente a 100,57% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado por avaliador independente contratado. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria, entre outros, contemplaram(i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise dos contratos de aluguel e das matrículas para confirmação da propriedade do Fundo; (iii) envolvimento dos nossos especialistas na revisão dos laudos das propriedades avaliadas a valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; (iv) recálculo do contrato para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira

para os valores recebidos no período; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras do Fundo.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação da propriedade para investimento no período findo em 30 de janeiro de 2026 (data da transferência do fundo), foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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

De acordo com o art. 10 da Lei n° 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do fundo devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM n° 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo fundo e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício- Circular CVM n° 1/2015

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria, entre outros, contemplaram: (i) análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM n° 1/2014; (ii) confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; (iii) exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício e; (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela administração para distribuição do resultado em 30 de janeiro de 2026 (data da transferência do fundo) , são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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, 01 de junho de 2026.

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

Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 50.117.874/0001-00
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Nota Explicativa	30/01/26	%PL
CIRCULANTE		**3.557**	**4,36**
Disponibilidades		**137**	**0,17**
Conta corrente junto administradora	**4**	137	0,17
Ações de companhias fechadas		**2.921**	**3,58**
Cotas de sociedade	**6**	2.921	3,58
Outros valores a receber		**499**	**0,61**
Aluguel a receber		499	0,61
NÃO CIRCULANTE		**82.116**	**100,57**
INVESTIMENTO		**82.116**	**100,57**
Propriedades para investimento		**82.116**	**100,57**
Imóveis acabados	**5**	82.116	100,57
TOTAL DO ATIVO		**85.673**	**104,93**
PASSIVO			
CIRCULANTE		**30**	**0,04**
Encargos a Pagar		**29**	**0,04**
Taxa de gestão	**19**	29	0,04
Provisão para pagamentos a efetuar		**1**	**-**
Taxa de custódia		1	-
NÃO CIRCULANTE		**3.992**	**4,89**
Outras obrigações a longo prazo		**3.992**	**4,89**
Valores a pagar por CPA Ações		3.992	4,89
TOTAL DO PASSIVO		**4.022**	**4,93**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**81.651**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**85.673**	**104,93**

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ (MF): 50.117.874/0001-00
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

	Nota Explicativa	De 01/01/2026 a 30/01/2026
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO		
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis		379
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**379**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**379**
Outros Ativos Financeiros		**1**
Renda de aplicações financeiras		1
Outras rendas operacionais		**1**
Reversão de provisão de exercícios anteriores		1
Despesas		**(47)**
Despesas com taxa de administradora	**12**	(14)
Despesas com taxa de gestão	**12**	(31)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	**12**	(2)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL		**334**
Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) /patrimônio líquido)		

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 50.117.874/0001-00

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

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**1.846**	**79.471**	**81.317**
Lucro (Prejuízo) do período	-	334	334
Saldos em 30 de janeiro de 2026 ("Data de transferência do Fundo")	**1.846**	**79.805**	**81.651**

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (MF): 50.117.874/0001-00

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

	De 01/01/2026 a 30/01/2026
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Lucro Líquido do Período	334
Total	**334**
Variações em Ativos e Passivos	43
Redução (Aumento) em Alugueis a Receber	62
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	(17)
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar	(2)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**377**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Pagamento juros/amortização	(443)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**(443)**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(66)**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	**203**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	**137**

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

IGNIS CONTÁBIL LTDA — Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 50.117.874/0001-00
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras no Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de janeiro de 2026 ("Data de transferência do Fundo")
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") iniciou suas atividades em 20 de abril 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 01 de junho 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").

Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram calculados por meio do método de equivalência patrimonial. A variação no valor justo das ações de companhias fechadas é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são demonstradas pelos seus valores justos, obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por avaliador independente com reconhecida qualificação. O método de avaliação utilizado é o fluxo de caixa descontado ou o comparativo direto. Os laudos de avaliação são elaborados anualmente. A valorização ou desvalorização do valor justo de cada propriedade é reconhecida na demonstração de resultado do período em que referida valorização, ou desvalorização, tenha ocorrido.

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. Disponibilidades

Em 30 de janeiro de 2026, o Fundo possui saldo de depósito junto à Administradora no montante de R$ 137.

5. Propriedades para Investimento

Descrição

(i) Casas Bahia

O imóvel Casas Bahia está situado na cidade de Fortaleza, é constituído por um prédio comercial com subsolo e 12 pavimentos, e loja térrea com mezanino e 1 pavimento com área total de 8.689,63 m² ("Imóveis").

O imóvel está representado pela matrícula nº 54.964 do Registro de Imóveis da 2º Zona Comarca de Fortaleza / CE.

(ii) Terreno Senador

O Terreno Senador está situado na cidade de Fortaleza, onde atualmente funciona um estacionamento com área total de terreno de 1.516,00 m² ("Imóveis").

O terreno está representado pela matrícula nº 54.509 do Registro de Imóveis da 2º Zona Comarca de Fortaleza / CE.

(iii) Duets Office Tower

O imóvel Duets Office Tower está situado na cidade de Fortaleza. O imóvel é composto por 18 salas comerciais com área total de 688,14 m² ("Imóveis").
O imóvel está representado pelas matrículas nº 17.677, 17.678, 17.679, 17.680, 17.681, 17.682, 17.683, 17.684, 17.685, 17.686, 17.687, 17.688, 17.689, 17.690, 17.691, 17.692, 17.693 e 17.694.

(iv) Shopping Center Um

O imóvel Shopping Center Um está situado na região central da cidade de Fortaleza. O imóvel é composto por 21 lojas, 3 depósitos e 1 espaço para funcionamento de caixas eletrônicos com área total de 8.376,73 m² ("Imóveis").

O imóvel está representado pela matrícula nº 7.460.

(v) Major Facundo

O imóvel Major Facundo está localizado na região central a cidade de Fortaleza. O imóvel é composto por 13 lojas, 6 salas comerciais e 1 sobreloja com área total de 5.083,34 m² ("Imóveis").

O imóvel está representado pelas matrículas nº 19.557, 55.057, 54.961, 10.586 e 10.587.

(vi) Barão do Rio Branco

O imóvel Barão do Rio Branco está localizado na região central a cidade de Fortaleza. O imóvel é composto por 3 lojas com área total de 948,84 m² ("Imóveis").

O imóvel está representado pelas matrículas nº 54.510, 20.939 e 55.056.

(vii) Pedro Pereira

O imóvel Pedro Pereira está localizado na região central a cidade de Fortaleza. O imóvel é composto por 10 lojas com área total de 988,00 m² ("Imóveis").

O imóvel está representado pela matrícula nº 55.059.

(viii) São Paulo

O imóvel São Paulo está localizado na região central a cidade de Fortaleza. O imóvel é composto por 10 lojas com área total de 360,27 m² ("Imóveis").

O imóvel está representado pela matrícula nº 55.520

(ix) Residencial Senador

O imóvel São Paulo está localizado na região central a cidade de Fortaleza. O imóvel é composto por um prédio comercial com área total de 242,00 m² ("Imóveis").

O imóvel está representado pela matrícula nº 30.934.

Movimentação ocorrida das propriedades para investimento no período:

Saldos em 31 de dezembro de 2025	**82.116**
ITBI	-
Ajustes ao valor justo dos imóveis	-
Saldos em 30 de janeiro de 2026	**82.116**

Avaliação pelo valor justo

A avaliação ao valor justo dos Imóveis foi baseada em laudo de avaliação com data base novembro de 2025, produzido pela Binswanger Brasil Ltda. inscrita no CNPJ sob o nº 03.234.049/0001-05. O valor justo dos Imóveis foi de R$ 82.116.

Para esta avaliação, o método aplicado para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de imóveis que geram renda através da locação. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão.

A Biswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo.

6. Ações de companhias fechadas

MLRJ Imobiliária Ltda.

A MLRJ Imobiliária Ltda ("MLRJ") é uma sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Vicente de Castro, nº 6.043, sala 01, Cais do Porto, Fortaleza, Ceará e que possui como atividades preponderantes a administração e locação de imóveis próprios.

Em 30 de janeiro de 2026, o valor justo da MLRJ, apurado pelo método de equivalência patrimonial, é de R$ 182. O Fundo detém a totalidade das 17.887.162 quotas da MLRJ, correspondendo a 100% de participação.

New Invest Imobiliária e Participações Ltda.

A New Invest Imobiliária e Participações Ltda ("New Invest") é uma sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Vicente de Castro, nº 6043, sala 02, Cais do Porto, Fortaleza, Ceará e que possui como atividades preponderantes a administração e locação de imóveis próprios.

Em 30 de janeiro de 2026, o valor justo da New Invest, apurado pelo método de equivalência patrimonial, é de R$ 2.739. O Fundo detém a totalidade das 3.259.317 quotas da MLRJ, correspondendo a 100% de participação.

Movimentação ocorrida das ações no período:

Saldo em 31 de dezembro de 2025	**2.921**
Equivalência Patrimonial - MLRJ	-
Equivalência Patrimonial - New Invest	-
Saldo em 30 de janeiro de 2026	**2.921**

7. Obrigações de ações a pagar

Em 30 de janeiro de 2026, o Fundo possui obrigações a pagar, decorrentes da aquisição das quotas da MLRJ e da New Invest, no montante de R$ 3.992.

8. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 1.000.000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 81,65.

9. 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 período findo de 01 de janeiro de 2026 a 30 de janeiro de 2026 ("Data de transferência do Fundo"), não houve emissão e amortização de cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

O Fundo apresentou a seguinte rentabilidade durante o período:

		Rentabilidade em % Fundo	
Data	**Valor da Cota**	**Mês**	**Acumulada**
31/12/25	81,32		
30/01/26 (*)	81,65	0,41%	0,41%

(*) Data de transferência do Fundo

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

11. 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.

	30/01/2026
Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**334**
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	-
(-) Receita financeira não realizada	(62)
(+) Despesa financeira não realizada	19
Lucro financeiro apurado no período segundo o regime de caixa	**377**
95% do lucro financeiro apurado no período segundo regime de caixa	**358**

12. Despesas gerais e administrativas

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

	De 01/01/2026 a 30/01/2026	% PL
Patrimônio Líquido Médio	**81.327**	
Despesas Administrativas		
Despesa com taxa de administração	(14)	(0,02%)
Despesa com taxa de gestão	(31)	(0,04%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(2)	0,00%
Total das Despesas	**(47)**	**(0,06%)**

13. 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$ 14 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$ 21 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 período findo de 01 de janeiro de 2026 a 30 de janeiro de 2026 ("Data de transferência do Fundo") é de R$ 14.

O montante total das despesas com taxa de gestão no período findo de 01 de janeiro de 2026 a 30 de janeiro de 2026 ("Data de transferência do Fundo") é de R$ 31.

O Fundo não possui cobrança de taxa de performance.

14. Serviços de custódia, controladoria, escrituração e tesouraria

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

15. 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 será tributado como pessoa jurídica, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão 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.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo, no período findo de 01 de janeiro de 2026 a 30 de janeiro de 2026 ("Data de transferência do Fundo").

17. Divulgação de informações

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

18. 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 Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19. Informações sobre transações partes relacionadas

Em 30 de janeiro de 2026, o Fundo não possuía saldo a pagar de taxa de administração e custódia possuía o saldo no montante de R$ 1.

Em 30 de janeiro de 2026, o Fundo possuía saldo junto a administradora Trustee DTVM de R$ 137.

20. 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.

21. Deliberações em assembleia

Em 23 de janeiro de 2026, foi aprovado em assembleia geral de cotistas, o não pagamento de distribuição de 95% do lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 1º de julho a 31 de dezembro de 2025, tendo em vista que os recursos foram destinados para pagamento das parcelas devidas pelo Fundo em decorrência da aquisição da totalidade das quotas representativas da MLRJ e New Invest.

Em 26 de janeiro de 2026, foi aprovado em assembleia geral de cotistas, 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.
A Nova Administradora passará a administrar o Fundo a partir de 02 de fevereiro de 2026.

22. Eventos subsequente ao encerramento do período

Em 22 de abril de 2026, foi aprovado em assembleia geral de cotistas, as contas do Fundo, e das demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, bem como o parecer dos auditores independentes.

23. Outros assuntos

Em atenção a informações veiculadas por fontes públicas acerca de investigações conduzidas por autoridades competentes, incluindo a denominada "Operação Carbono", a Trustee DTVM, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo, esclarece que atua em conformidade com a legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo as normas da Comissão de Valores Mobiliários e do Banco Central do Brasil, bem como com a Lei nº 9.613/1998.
A administradora mantém políticas e procedimentos de controles internos voltados à prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo (PLD/FT), incluindo práticas de conhecimento do cliente (KYC), monitoramento de operações e avaliação de risco.
A administradora permanece acompanhando eventuais desdobramentos e adotará as medidas cabíveis, caso necessário.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras no Período de 01 de janeiro de 2026 a 30 de janeiro de 2026 (“Data de transferência do Fundo”)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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

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