Green Rock Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 30.871.716/0001-25

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

RT 202/2026

Green Rock Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

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

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos
Cotistas e Administrador do
Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de 14 de março de 2025 ("Data posterior da transferência de administração do Fundo") a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para período de 14 de março de 2025 ("Data posterior da transferência de administração do Fundo") a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Reemissão das demonstrações financeiras e do relatório do auditor independente

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, que descreve que, após a conclusão dos trabalhos de auditoria da Companhia Investida e a disponibilização das respectivas informações auditadas, anteriormente indisponíveis, o Fundo procedeu à reemissão das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 para fins de emissão de novo relatório do auditor independente.

Em razão da indisponibilidade dessas informações quando da emissão de nosso relatório datado de 31 de março de 2026, nossa opinião foi modificada. Com a obtenção das informações necessárias e a realização dos procedimentos adicionais de auditoria considerados apropriados nas circunstâncias, foi possível obter evidências de auditoria suficientes e apropriadas sobre o assunto anteriormente ressalvado. Nossa opinião não está modificada em relação 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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu nas demonstrações financeiras ativos classificados como propriedades para investimento, no valor de R$ 140.824, correspondente a 87,71% de seu patrimônio líquido. Esses investimentos são mensurados ao valor justo, obtido por meio de laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente. O cálculo do valor justo envolve, dentre outros aspectos, dados e premissas relevantes, além do uso significativo de julgamentos. Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e seu impacto na mensuração do valor das cotas, a existência e a mensuração desses investimentos foram consideradas um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

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

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 15 de junho de 2026.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9



Josias Pereira Cardoso

Contador – CRC-RJ – 115.515/O-1

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (30.871.716/0001-25)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	1	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	2.261	1,41%	970	0,67%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6.1**	875	0,54%	637	0,44%
Outros créditos		26	0,02%	4.810	3,34%
		3.162	**1,97%**	**6.418**	**4,45%**
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	**5.2**	19.674	12,25%	24.248	16,82%
		19.674	**12,25%**	**24.248**	**16,82%**
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		113.177	70,49%	84.319	58,50%
Ajuste de avaliação ao valor justo		27.647	17,22%	29.764	20,65%
	7	**140.824**	**87,71%**	**114.083**	**79,15%**
Total do ativo		**163.660**	**101,93%**	**144.749**	**100,43%**

Passivo		31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**10**	2.997	1,87%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		100	0,06%	281	0,19%
Obrigações por aquisição de imóveis	**8**	-	0,00%	339	0,24%
		3.097	**1,93%**	**620**	**0,43%**
Total do passivo		**3.097**	**1,93%**	**620**	**0,43%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**11.2**	137.922	85,90%	117.222	81,33%
Prejuízos acumulados		22.641	14,10%	26.907	18,67%
Total do patrimônio líquido		**160.563**	**100,00%**	**144.129**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**163.660**	**101,93%**	**144.749**	**100,43%**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (30.871.716/0001-25)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado dos períodos de 14 de março de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 13 de março de 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	14/03/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 13/03/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento				
Receitas de aluguéis	**6.1**	7.785	1.356	7.856
		7.785	**1.356**	**7.856**
Propriedades para investimento				
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	(1.702)	138	2.055
		(1.702)	**138**	**2.055**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis				
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	**8**	-		237
		-	**-**	**237**
Despesas de propriedades para Investimento				
Despesas de tributos municipais e federais	**13**	-	(45)	(178)
Despesas de condomínio	**13**	-	(27)	(51)
		-	**(72)**	**(229)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**6.083**	**1.422**	**9.919**
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	**5.2**	(2.002)	(2.572)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**(2.002)**	**(2.572)**	**-**
Outros ativos financeiros				
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		142	54	195
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		-	(12)	(44)
		142	**42**	**151**
Despesas operacionais				
Despesa de consultoria	**13**	(2.282)	(741)	(2.809)
Despesa legais	**13**	(445)	-	-
Taxa de administração	**9 e 13**	(278)	(42)	(211)
Outras despesas operacionais	**13**	(400)	(196)	(381)
		(3.405)	**(979)**	**(3.401)**
Lucro líquido do exercício		**818**	**(2.087)**	**6.669**
Quantidade de cotas integralizadas		**135.351**	**121.942**	**118.183**
Lucro líquido / Prejuízo por cota integralizada - R$		**6,04**	**(17,11)**	**56,43**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**1.186,27**	**1.316,72**	**1.219,54**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (30.871.716/0001-25)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos períodos de 14 de março de 2025 a 31 de dezembro de 2024 e de 01 de janeiro de 2025 a 13 de março de 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**113.222**	**22.351**	**135.573**
Cotas de investimentos integralizadas	**11.2**	4.000	-	4.000
Lucro líquido do exercício		-	6.669	6.669
Rendimentos apropriados	**10**	-	(2.113)	(2.113)
Em 31 de dezembro de 2024		**117.222**	**26.907**	**144.129**
Cotas de investimentos integralizadas	**11.2**	4.500	-	4.500
Lucro líquido do exercício		-	(2.087)	(2.087)
Em 13 de março de 2025		**121.722**	**24.820**	**146.542**
Cotas de investimentos integralizadas		16.200	-	16.200
Lucro líquido do exercício		-	818	818
Rendimentos apropriados		-	(2.997)	(2.997)
Em 31 de dezembro de 2025		**137.922**	**22.641**	**160.563**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (30.871.716/0001-25)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 14 de março de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 13 de março de 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Nota	14/03/2025 a 31/12/2025	01/01/2025 a 13/03/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Recebimento de receitas de aluguéis	**6.1**	8.929	1.993	7.829
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		196	42	151
Pagamento de despesas com consultoria		(3.106)	(895)	(2.768)
Pagamento de taxa de administração		(320)	(53)	(210)
Pagamento de despesas com auditoria		(25)		(40)
Pagamento de despesas condominiais		(27)	(27)	(51)
Pagamento de tributos		(45)	(45)	(178)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(24)		(20)
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais		3.238	(51)	(4.283)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios		(15)	(112)	-
Outros recebimentos operacionais		(758)		-
Caixa líquido das atividades operacionais		**8.043**	**852**	**430**
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição de imóveis para renda	**7.2**	(22.387)	(5.579)	(3.939)
Pagamento de adiantamento de obras em imóveis para renda	**7.2**	-	(339)	(80)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(22.387)**	**(5.918)**	**(4.019)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Cotas de investimentos integralizadas	**11,2**	16.200	4.500	4.000
Rendimentos distribuídos	**10**	-	-	(2.113)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**16.200**	**4.500**	**1.887**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**1.856**	**(566)**	**(1.702)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**405**	**971**	**2.673**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		**2.261**	**405**	**971**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (30.871.716/0001-25)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos períodos de 14 de março de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e de 01 de janeiro de 2025 a 13 de março de 2025 (data da transferência da Administração) e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 14 de junho de 2018, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 29 de outubro de 2018, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a investidores profissionais.

A Classe Única tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, visando o ganho de capital, conforme a política de investimentos da Classe Única, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente nos ativos descritos (Ativos-Alvo e Outros Ativos quando em conjunto, "Ativos"): I. (a) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente terrenos, prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, shopping centers, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (b) bens imóveis residenciais, notadamente terrenos, prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral ("Ativos-Alvo"). A Classe única poderá ainda investir nos seguintes ativos ("Outros Ativos"): I. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"); II. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("Sociedades"); III. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada ("CEPAC"); IV. cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; V. cotas de outros FII; VI. certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); VII. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; VIII. letras hipotecárias ("LH"); IX. letras de crédito imobiliário ("LCI"); X. letras imobiliárias garantidas ("LIG"); XI. quaisquer outros ativos que venham a ser permitidos pela legislação aplicável.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para período de 14 de março de 2025 a 31 de dezembro de 2025, comparativas a 31 de dezembro de 2024 e período de 01 de janeiro de 2025 a 13 de março de 2025 em função da transferência de administração do Fundo, ocorrida em em 13 de março 2025.

As demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão sendo reapresentadas em decorrência da disponibilização de informações e documentação que não estavam disponíveis quando da emissão das demonstrações financeiras anteriormente divulgadas e do respectivo relatório de auditoria independente datado 31 de março de 2026.

Em razão da indisponibilidade dessas informações à época, o relatório dos auditores independentes foi emitido com opinião modificada. Com a posterior disponibilização da documentação e informações pertinentes, a Administração submeteu as demonstrações financeiras a novo processo de auditoria independente, possibilitando a reavaliação do assunto que fundamentava a modificação anteriormente reportada.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos 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 e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

3.3.3 Propriedades para investimentos

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.,

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
• Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
• Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
• Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
• Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
• Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
• Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
• Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
• Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
• Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
• Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
• Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  • Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  • Mínimo de 100 cotistas;
  • Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
• Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
• Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
• Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
• Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
• Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
• Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
• Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, 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 Fundo.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:
• Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
• Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
• Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
• Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
• Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
• Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
• Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
• Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
• Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
• Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
• Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
• Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
• Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
(a) Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI	-	970
(b) BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP	2.261	-
	2.261	**970**

(a) Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). Seu objetivo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
Ações de Companhia Fechada	19.674	24.248
	19.674	**24.248**

			31/12/2025	
Ações de companhia fechada	**Existência de controle**	**Quantidade de ações**	**Participação no capital social**	**Ações de companhias fechadas**
Green Rock Administração de Bens e Participações Ltda	Sim	14.456.616	100%	19.674

			31/12/2024	
Ações de companhia fechada	**Existência de controle**	**Quantidade de ações**	**Participação no capital social**	**Ações de companhias fechadas**
Green Rock Administração de Bens e Participações Ltda	Sim	14.456.616	100%	24.248

A Sociedade tem por objeto: (i) a incorporação de imóveis próprios; (ii) a administração, locação, compra e venda de bens próprios, móveis e/ou imóveis; e (iii) a participação em negócios, associações, empreendimentos em geral, inclusive como sócia e/ou acionista em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras.

Conforme contrato de compra e venda de cotas e outras avenças celebrado em 3 de maio de 2021, o Fundo adquiriu a totalidade das ações do capital social da Sociedade, sendo 14.456.616 de cotas, pelo valor de R$ 25.400, integralmente pagos no dia 4 de maio de 2021.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não recebeu dividendos da Companhia (2024 - R$0).

Em 31 de dezembro de 2025 o valor justo do ativo foi determinado com base no laudo de avaliação elaborado pela Consultoria Compass Avaliações Imobiliárias. A avaliação dos imóveis foi realizada utilizando o método comparativo direto de dados de mercado. Esse procedimento visa refletir adequadamente o valor de mercado das propriedades, considerando as características específicas de cada ativo e os planos de desenvolvimento da holding.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**24.248**
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**24.248**
Ajuste a valor justo de ações de cias fechadas	(2.572)
Saldo em 13 de março de 2025	**21.676**
Ajuste a valor justo de ações de cias fechadas	(2.002)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**19.674**

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui uma provisão referente aos aluguéis a receber no valor de R$ 875 (2024 - R$ 637).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentou uma receita de R$ 9.141 (2024 - R$ 7.856) referentes a aluguéis apropriadas durante o exercício, e teve recebimento efetivo de R$ 10.922 (2024 - R$ 7.829)

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	**Valor justo 31/12/2025**	**Valor justo 31/12/2024**
Rua Correia Dias, 114, 132 e 136 - O imóvel em questão está inscrito sob Matrícula nº 125.176 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na Rua Correia Dias com as numerações 114, 132 e 136, inserido no bairro da Vila Mariana. O empreendimento se resume em um imóvel comercial em fase final de construção, e será composto por 12 pavimentos, sendo 4 subsolos, térreo e 7 andares, os pavimentos subsolos são compostos por vagas de garagem. O terreno tem área total de 1.110,60 m², e a área construída total até momento é de 8.403,28 m².	80.000	80.228
Rua Correia Dias, 112 - O terreno em questão está inscrito sob matrícula nº 58.860 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na Rua Correia Dias com a numeração 112, no bairro da Vila Mariana. Trata-se de um terreno atualmente utilizado como canteiro de obras do imóvel vizinho, nº 114, citado acima, e possui guarita na parte frontal e pequena edícula nos fundos com 377 m² de área total.	4.982	8.874
Rua Correia Dias, 90 - O terreno em questão está inscrito sob Matrícula nº 118.838 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na Rua Correia Dias com a numeração 90, no bairro da Vila Mariana com área total de 306 m²	4.045	3.215
Rua Estela, 134 - O terreno em questão está inscrito sob Matrícula nº 40.802 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na Rua Estela com numeração 134, no bairro da Vila Mariana com área total de 360 m².	4.757	4.669
Rua Estela, 146 - O terreno em questão está inscrito sob Matrícula nº 10.559 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na Rua Estela com numeração 146, no bairro da Vila Mariana com área total de 300 m².	3.965	3.955
Rua Estela, 164 - O terreno em questão está inscrito sob matrícula nº 112.751 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e encontra-se localizado na rua Estela com numeração 164, no 9º sub. Vila Mariana. Conforme consta na matrícula, o imóvel é composto por 02 prédios, com terreno de 10,00 m de frente e 30,00 m de fundos, totalizando 300,00 m².	3.965	3.966
Imóvel SP/CODE Paulista - Unidades 1.804 e 1.904 - Os imóveis em questão encontram-se localizado na Rua Correia Dias, número 93, adquiridos pelo Fundo em 10 de dezembro de 2019. Os imóveis são dois apartamentos inseridos no Condomínio SP/Code Paulista - Unidades nº 1.804 e 1.904, inseridos no 18º e 19º andar, respectivamente, registrados sob as matrículas nº 125.515, atualmente o empreendimento está em fase de construção, e é composto por torre única com uso misto, possuindo unidades de salas comerciais, lojas, studios e apartamentos.	3.070	3.066
Rua Cubatão, 595 - o Fundo adquiriu o Imóvel da Rua Cubatão, nº 595 – São Paulo/SP Vila 3Mariana, o terreno possui 112,53m², área construída de 142,40m²	1.520	1.698
Rua Maria Figueiredo, 595, Cj.14 - O imóvel é objeto da matrícula n° 116.283 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo	725	688
Rua Cubatão, 609 - Imóvel da Rua Cubatão, nº 609 no 9º Subdistrito, Vila Mariana, na Cidade de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula no 1.588 do 1º Cartório de Registro de Imóvel de São Paulo/SP.	2.140	2.130
Rua Cubatão, 629 - Imóvel da Rua Cubatão, nº 629 no 9º Subdistrito, Vila Mariana, na Cidade de São Paulo, devidamente registrado sob a matrícula no 62.226 do 1º Cartório de Registro de Imóvel de São Paulo/SP.	1.595	1.594
Imóvel Rua Maria Figueiredo, 595, Cj.84 sala no 84, localizada no 8º andar, do Edifício In Offices Paraíso, situado na Rua Maria Figueiredo, no 595, no 9º Subdistrito, Vila Mariana, na Cidade de São Paulo, com área real privativa de 46,740 m², a área real comum de 46,683 m², e a área real total de 93,423 m².	725	
Edifício Op Art Ibirapuera - Conjunto de salas comerciais localizado no Edifício Op Art Ibirapuera, situado na Rua Agostinho Rodrigues Filho, nº 550, no bairro Vila Mariana, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, registrado sob as matrículas nº 244.541, 244.542, 244.543, 244.544, 244.545, 244.546, 244.547, 244.548, 244.549, 244.550, 244.551, 244.552, 244.553, 244.554, 244.555, 244.556, 244.557 e 244.558 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	11.200	-
Rua Barão de Lucena, 57 - Prédio comercial localizado na Rua Barão de Lucena, nº 57, no bairro Botafogo, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, registrado sob a matrícula nº 22.011 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	16.150	-
Rua Correia Dias, n 100 - Terreno localizado na Rua Correia Dias, nº 100, no bairro Vila Mariana, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, integrante de área composta por terrenos lindeiros registrados sob as matrículas nº 1.767, 58.860 e 118.838 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	1.985	-

	140.824	114.083

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**107.670**
Aquisição de imóveis para renda	3.939
Pagamento de adiantamento de obras em imóveis para renda	80
Obrigações por aquisição de imóveis	339
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	2.055
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**114.083**
Aquisição de imóveis para renda	5.918
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	138
Saldo em 13 de março de 2025	**120.139**
Aquisição de imóveis para renda	22.387
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(1.702)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**140.824**

7.3 Avaliação a valor justo

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os imóveis foram avaliados pela Compass Avaliações Imobiliárias, consultoria independente especializada em avaliações imobiliárias e estudos de viabilidade de empreendimentos, com atuação em todo o território nacional e equipe multidisciplinar composta por arquitetos, engenheiros, economistas, contadores e advogados com experiência relevante na área. Os trabalhos foram elaborados em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT, em especial a NBR 14.653 (Partes 1 e 2), bem como com as normas do IBAPE/SP, tendo como objetivo a determinação do valor de mercado dos imóveis.

Para avaliação do valor justo foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores, metodologia que consiste na análise de elementos comparáveis obtidos no mercado imobiliário local, com posterior homogeneização das amostras a fim de torná-las comparáveis ao imóvel avaliando. Para que os valores pesquisados sejam comparáveis aos imóveis avaliados, torna-se necessária a homogeneização levando em conta as características próprias de cada bem, segundo critérios técnicos específicos. No processo avaliatório, os fatores aplicados para a homogeneização consideram, entre outros aspectos:

a) **Fator fonte:** desconto aplicado aos valores referentes às ofertas informadas por agentes imobiliários locais, considerando possível redução no preço final de negociação;

b) **Fator localização:** considera a valorização ou desvalorização do imóvel em função de sua localização em relação aos elementos comparativos;

c) **Fator concentração de área:** ajusta a comparação entre imóveis considerando que, em geral, unidades com maior área tendem a apresentar menor valor unitário;

d) **Fator múltiplas frentes:** relaciona o número de frentes do imóvel, considerando que imóveis de esquina ou com mais frentes tendem a apresentar maior valorização;

e) **Fator zoneamento:** considera o enquadramento urbanístico do imóvel, incluindo parâmetros como taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, os quais influenciam o potencial construtivo e, consequentemente, o valor do imóvel.

Adicionalmente, para os imóveis localizados na Rua Correia Dias, nº 136, Vila Mariana, São Paulo – SP, e na Rua Agostinho Rodrigues Filho, nº 550, Vila Mariana, São Paulo – SP, a avaliação foi realizada por meio do método da renda, utilizando a abordagem de fluxo de caixa descontado, que consiste na projeção das receitas e despesas operacionais esperadas para os imóveis ao longo de determinado horizonte de tempo, com posterior desconto dos fluxos projetados a valor presente por meio de taxa de desconto compatível com o risco do ativo e as condições de mercado. Para o imóvel localizado na Rua Correia Dias, nº 136, foi considerada taxa de desconto nominal de 14,50% ao ano e taxa de capitalização de 11,50% ao ano, enquanto para o imóvel localizado na Rua Agostinho Rodrigues Filho, nº 550, foram adotadas taxa de desconto nominal de 15,00% ao ano e taxa de capitalização de 12,00% ao ano.

8. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 19 de setembro de 2019 o Fundo celebrou o instrumento particular de promessa de venda e compra e outros pactos, objetivando a aquisição do imóvel situado na Rua Stela, 165, medindo 7,00m de frente por 30m de fundo, pelo valor de R$ 2.520, sendo pago o sinal e princípio de pagamento o valor de R$ 252, permanecendo um saldo a pagar no valor de R$ 2.268 a ser pago pelo Fundo, quando as documentações faltantes forem entregues pelo vendedor.

A edificação possui as seguintes características:

I. Vaga de garagem na parte frontal;
II. 1 Sala de espera;
III. 1 Corredor;
IV. 3 Salas;
V. 2 BWC; e
VI. 1 Copa/cozinha.

Em decorrência do descumprimento contratual do vendedor não ter apresentado a totalidade dos documentos do imóvel e pelo fato que a Consultora Green Rock, identificou a existência de penhora gravado à matrícula do imóvel, resultantes dos autos da ação cumprimento de sentença, movida por credores, situação que inviabilizou a aquisição do imóvel nos termos negociados no contrato de compra e venda, a operação foi rescindida. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriadas reversões de despesas financeiras no valor de R$ 237 (não foram apropriadas despesas financeiras em 2023), decorrente a atualização monetária da compra de propriedades para investimentos adquiridos a prazo, sendo que o saldo da obrigação a pagar é de R$ 237 (R$ 237 em 2023).

Em 11 de outubro de 2024, o Fundo adquiriu a sala no 84, localizada no 8º andar, do Edifício In Offices Paraíso, situado na Rua Maria Figueiredo, no 595, no 9º Subdistrito, Vila Mariana, na Cidade de São Paulo, com área real privativa de 46,740 m², a área real comum de 46,683 m², e a área real total de 93,423 m². O valor da transação foi de R$ 678 que será pago em 06 parcelas, mensais e consecutivas, no valor de R$ 113 cada, sendo a primeira parcela paga no ato da celebração da Escritura e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até final liquidação.

Movimentação do Exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**237**
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	(237)
Aquisição de imóveis	706
Pagamentos de amortizações e juros	(367)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**339**
Pagamento por aquivisão de imóveis	(339)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**-**

9. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	278	211
	278	**211**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,135% (cento e trinta e cinco milésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 14, valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. As remunerações previstas devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A Consultora Especializada fará jus a uma remuneração mensal equivalente a 2% (dois por cento) do Patrimônio Líquido ao ano, observado o mínimo mensal de R$ 100, a qual será atualizada anualmente, a partir de março 2022, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Não será devida Taxa de Performance pela Classe Única. Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxas de ingresso. 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 da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo patrimônio da Classe Única, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**14/03/2025 a 31/12/2025**	**01/01/2025 a 13/03/2025**	**31/12/2024**
Lucro/(prejuízo) do exercício	818	(2.087)	6.669
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	1.702	(138)	(2.055)
Aluguéis a receber	-	637	(27)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	2.002	2.572	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(453)	(132)	(189)
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**4.069**	**852**	**4.398**
Retenção de rendimentos (*)	(1.072)	(852)	(2.285)
Rendimentos declarados	**2.997**	**-**	**2.113**
Rendimentos (a distribuir)	(2.997)	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**-**	**-**	**2.113**
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	73,65%	0,00%	48,04%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(1.072)	(852)	(2.285)

(*) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas foi deliberada a aprovação da não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro e segundo semestre de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Regulamento do Fundo, para posterior distribuição aos Cotistas

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025		**31/12/2024**	
	R$	**Quantidade**	**R$**	**Quantidade**
Cotas de investimentos integralizadas	137.922	135.351	117.222	118.183
	137.922	**135.351**	**117.222**	**118.183**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**1.019,00**		**991,87**

11.2 Emissão de novas cotas

A Administradora e a Gestora poderão, em conjunto, deliberar pela realização de novas emissões de cotas da Classe Única, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que observado o limite máximo de R$ 10.000.000, correspondente ao Capital Autorizado. Esse montante será corrigido anualmente pela variação acumulada positiva desde a data de encerramento da primeira emissão da Classe Única, não sendo consideradas, para esse fim, as cotas da primeira emissão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve a integralização de 1.768,03 novas cotas escriturais e nominativas, no montante de R$ 1.800.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve a integralização de 3.341,28 novas cotas escriturais e nominativas, no montante de R$ 4.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve a integralização de 17.168 novas escriturais e nominativas, no montante total de R$ 20.700.

11.3 Amortização de cotas

A Administradora, conforme instrução da Gestora, poderá realizar amortizações parciais ou totais das cotas da Classe Única a qualquer momento durante o prazo de duração, desde que os ganhos e rendimentos decorrentes dos investimentos e desinvestimentos da Classe sejam suficientes para o pagamento de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis. A amortização parcial das cotas da Classe Única para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou de qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo e da Classe Única.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve amortização de cotas (2024 - R$0).

11.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2024 - R$0).

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 17 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência (2024 - R$0).

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	**31/12/2024**
Lucro líquido do exercício	818	6.669
Patrimônio líquido inicial	144.129	135.573
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	4.500	4.000
	4.500	4.000
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**0,55%**	**4,78%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		**31/12/2024**	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesas de tributos municipais e federais	-	0,00%	178	0,13%
Despesas de condomínio	-	0,00%	51	0,04%
Despesa de consultoria	2.282	1,43%	2.809	2,06%
Despesa legais	445	0,28%	-	0,00%
Taxa de administração	278	0,17%	211	0,15%
Outras receitas (despesas) operacionais	400	0,25%	381	0,28%
	3.405	**2,13%**	**3.630**	**2,66%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**159.986**		**136.480**

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2, 9 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.261	-	2.261
Ações de companhias fechadas	-	-	19.674	19.674
Propriedade para investimento	-	-	140.824	140.824
Total do ativo	**-**	**2.261**	**140.824**	**162.759**

	31/12/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	970	-	970
Ações de companhias fechadas	-	-	24.248	24.248
Propriedade para investimento		-	114.083	114.083
Total do ativo	**-**	**970**	**138.331**	**139.301**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, no valor justo das Ações de companhias fechadas e Propriedade para investimento estão demonstradas nas notas 5.1. 5.2 e 7

19. Outras informações

19. Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2025, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a RSM Acal 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.

19.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.3 Em 24 de janeiro de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o Regulamento ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1.1. Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada "Classe Única de Cotas do Green Rock Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". 1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *