

Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 41.081.336/0001-03
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administração”), que compreendem as demonstrações 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 exercício findo nessa data, 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 Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Classe, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Veja as Notas 3.3 e 10 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.880.135 mil, correspondente a 92,58% do patrimônio líquido da Classe, que são mensuradas e registradas pelo valor justo com base no método de fluxo de caixa descontado para as propriedades que estão concluídas, e com base no método comparativo direto de dados de mercado para as propriedades que estão em construção, aonde são utilizados informações comparáveis de mercado tais como terrenos em regiões semelhantes, custo médio do m² para venda, ambos estudos são preparados por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança da Classe. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimento estar sujeito a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e estimativas utilizadas que teriam impacto sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo com base no método de fluxo de caixa descontado, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização e para o método comparativo direto de dados de mercado, tais como características específicas do imóvel situados na mesma região e custo médio do m² para venda; • analisamos a adequação das informações base do fluxo de caixa, tais como receitas de locação, fundo de reposição do ativo, despesas incluídos em tais estudos; • com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis avaliamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação para ativos selecionados; e • avaliamos as divulgações nas demonstrações financeiras da Classe. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimentos, no tocante à sua valorização, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidades da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe 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 a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores 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:

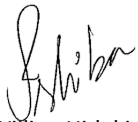
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 da Classe. 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 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.

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, 04 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP-281835/O-2

Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 41.081.336/0001-03
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5	37.004	1,82%	91.078	6,06%
Aluguéis a receber	6.1	3.117	0,15%	5.827	0,39%
Adiantamentos a fornecedores	7	-	0,00%	3.728	0,25%
Outros valores a receber	8	3.724	0,18%	69	0,00%
Outros créditos		2.144	0,11%	3.109	0,21%
		45.989	2,26%	103.811	6,91%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aluguéis a receber	6.1	2.437	0,13%	-	0,00%
Adiantamentos a fornecedores	7	3.439	0,18%	-	0,00%
Outros valores a receber	8	161.500	7,96%	-	0,00%
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	9	25.051	1,23%	24.981	1,66%
		192.427	9,50%	24.981	1,66%
Investimento					
Propriedades para investimento	10	1.880.135	92,58%	1.528.504	101,65%
		1.880.135	92,58%	1.528.504	101,65%
Total do ativo		2.118.551	104,34%	1.657.296	110,22%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	15.353	0,76%	18.796	1,25%
Impostos e contribuições a recolher		55	0,00%	604	0,04%
Taxa de administração	18	70	0,00%	66	0,00%
Auditoria e custódia		37	0,00%	81	0,01%
Provisões e contas a pagar	11	56.595	2,80%	66.897	4,45%
Obrigações por aquisição de imóveis	12	-	0,00%	62.500	4,16%
Subscrição de capital a integralizar	9	4.289	0,21%	4.599	0,31%
Demandas judiciais	20	11.311	0,56%	-	0,00%
		87.710	4,33%	153.543	10,22%
Total do Passivo		87.710	4,33%	153.543	10,22%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	14.1	1.873.260	92,24%	1.522.483	101,25%
Gastos com colocação de cotas		(135)	(0,01%)	(135)	(0,01%)
Distribuição de rendimentos aos cotistas		(94.840)	(4,67%)	(62.207)	(4,14%)
Reserva de contingência	14.2	4.700	0,23%	3.068	0,20%
Reserva de lucros		247.856	12,21%	40.544	2,70%
Total do patrimônio líquido	14.1	2.030.841	100,00%	1.503.753	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.118.551	104,34%	1.657.296	110,22%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
 (anteriormente denominado Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 41.081.336/0001-03
 (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos resultados
Exercícios fidos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	16	32.715	29.566
Receitas de linearização	16	(419)	(53)
		32.296	29.513
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	10	186.273	(65.492)
		186.273	(65.492)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	17	-	(91)
Taxa de administração - Imóvel	17	(153)	(92)
		(153)	(183)
Resultado líquido de propriedades para investimento		218.416	(36.162)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	9	70	12.082
		70	12.082
Resultado líquido de atividades imobiliárias		218.486	(24.080)
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		4.368	8.985
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	17	(389)	(186)
		3.979	8.799
Despesas operacionais			
Despesas de auditoria e custódia	17	(338)	(207)
Despesas de emolumentos e cartórios	17	(122)	(13)
Taxa de administração	17, 18 e 22	(815)	(778)
Taxa de fiscalização da CVM	17	(57)	(51)
Despesas de passivos contingentes	17	(11.311)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	17	(2.510)	(941)
		(15.153)	(1.990)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		207.312	(17.271)
Quantidade de cotas em circulação		1.873.260	1.522.483
Lucro (prejuízo) por cota - R\$		110,67	(11,34)
Valor patrimonial da cota - R\$		1.084,12	987,70

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 41.081.336/0001-03
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios fidos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Distribuição de rendimentos aos cotistas	Reservas de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2023		628.664	(135)	1.290	(26.698)	57.815	660.936
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	893.819	-	-	-	-	893.819
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	(17.271)	(17.271)
Reserva de contingência	14.2	-	-	1.778	(1.778)	-	-
Rendimentos destinados no exercício	13	-	-	-	(33.731)	-	(33.731)
Em 31 de dezembro de 2024	14.1	1.522.483	(135)	3.068	(62.207)	40.544	1.503.753
Cotas de investimentos integralizadas	14.1	350.777	-	-	-	-	350.777
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	207.312	207.312
Reserva de contingência	14.2	-	-	1.632	(1.632)	-	-
Rendimentos destinados no exercício	13	-	-	-	(31.001)	-	(31.001)
Em 31 de dezembro de 2025	14.1	1.873.260	(135)	4.700	(94.840)	247.856	2.030.841

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 41.081.336/0001-03
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios fidos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	32.637	28.922
Pagamento de adiantamento a fornecedores	(164.516)	(3.107)
Pagamento de despesas de taxa de administração	(811)	(775)
Pagamento de tributos municipais e federais	-	(91)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(103)	(92)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(382)	(134)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(122)	(13)
Pagamento de despesas legais/judiciais	-	
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(57)	(51)
Pagamento de taxa bovespa	(17)	(13)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(389)	(186)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(2.492)	(998)
Caixa líquido das atividades operacionais	(136.252)	23.462
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	(310)	(1.300)
Recebimento de receitas financeiras de cotas de fundo de renda fixa e CDB	4.368	8.985
Aquisição de imóveis para renda	(238.213)	(877.676)
Caixa líquido das atividades de investimento	(234.155)	(869.991)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	350.777	893.819
Rendimentos pagos	(34.444)	(26.551)
Caixa líquido das atividades de financiamento	316.333	867.268
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(54.074)	20.739
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	91.078	70.339
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	37.004	91.078

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/22, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 19 de fevereiro de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 24 de agosto de 2021, início das atividades do Fundo.

O Fundo é composto por uma única classe de cotas ("Classe"), não possuindo subclasses. A Classe foi constituída sob forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração de 10 anos, e tem como objetivo aquisição de direitos reais de propriedades ou quaisquer outros direitos reais sobre Imóveis, aquisição de cotas, ações ou participações societárias em sociedades investidas, que, direta ou indiretamente por meio de uma ou mais subsidiárias, sejam titulares de direitos reais de propriedade ou quaisquer outros direitos reais sobre imóveis.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados a Classe estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O administrador da Classe juntamente com o gestor avaliam periodicamente a capacidade da Classe de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização da Classe via oferta (com nova emissão de cotas).

Embora a Classe não tenha ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a mesma é listada sob o código CSMC11.

As aplicações da Classe não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, ou de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC") e estão sujeitos a riscos de investimento.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe apresentou capital circulante líquido (CCL) negativo em 41.721 (R\$ 49.732 em 2024), decorrente, substancialmente, da concentração de obrigações classificadas no passivo circulante, incluindo compromissos operacionais e obrigações relacionadas às atividades da Classe, em volume superior aos ativos realizáveis no curto prazo na mesma data-base. A Administração entende que o capital circulante líquido negativo não representa risco à continuidade operacional da Classe, considerando (i) a previsibilidade da geração de caixa proveniente das receitas de locação, e (ii) o aporte de capital no montante de R\$ 13.150 realizado em 28 de janeiro de 2026, conforme divulgado na nota explicativa nº 28, o qual contribui para a redução do referido descasamento de curto prazo.

A Administração mantém o acompanhamento contínuo da posição de liquidez e da estrutura de capital do Fundo, de forma a assegurar o cumprimento tempestivo de suas obrigações.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Resolução CVM nº 175/22, a Instrução CVM 516/11, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora da Classe em 4 de março de 2026.

3 Resumo das principais políticas contábeis materiais e critério 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 período do relatório.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe 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 e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. 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 e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Ativos financeiros 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.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas.

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.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Adiantamento a fornecedores: representam valores pagos para prospecção de novos empreendimentos, visando aumentar o portfólio da carteira da Classe, com uma melhor rentabilidade no futuro para os cotistas, e por valores adiantados a fornecedores de obra para a aquisição de materiais e que são baixados mensalmente conforme a entrega do material é efetuada e a nota fiscal emitida.

Ações em companhias fechadas: representam participação sociedade de capital fechado, com os propósitos de desenvolvimentos imobiliários.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

Provisões e contas a pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no regulamento ou acordos contratuais da Classe e que possuem saldo a pagar em 31 de dezembro de 2025.

b. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

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.

(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.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

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

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

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

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 da Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, 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 a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações originados 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 da Classe. 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, 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 da Classe. 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.

Receitas de locação de imóveis

As receitas de locação de imóveis são representadas substancialmente por galpões logísticos e são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

A composição das receitas é formada por receitas de linearização, a qual segue os requisitos estabelecidos pelo CPC 06 – Arrendamentos (R2) para fins de reconhecimento das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método as receitas são linearizadas de acordo com o período estabelecido nos contratos de locação.

3.6 Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior a 90 dias.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe 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 eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, 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 nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- (ii) **Valor justo das propriedades para investimento:** conforme descrito na nota explicativa nº 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 10.

(iii) Provisões para perdas esperadas de crédito: as provisões para perdas com contas a receber são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Classe considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Classe, na avaliação de crédito e considera informações prospectivas. A Classe presume que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 90 dias de atraso, se tratar-se de cliente recorrente, todos os valores a receber são provisionados, vencidos e a vencer.

3.8 Resultado por cota

O resultado por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

3.9 Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas (veja nota explicativa nº 22).

4 Riscos associados a Classe

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe 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 e 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 da Classe e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os cotistas da Classe, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (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

da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser impactados 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 da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos cotistas

A legislação aplicável a Classe, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas da Classe, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

4.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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 a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.5 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, a Classe 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 pólo 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 da Classe.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe

O valor dos imóveis que integram a carteira da Classe 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 da Classe decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos da Classe destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe 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.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes da Classe são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte da Classe, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses a Classe poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento dos períodos revisionais as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte da

Classe, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses a Classe poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe;

- (iii) 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, as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pela Classe. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) a Classe poderá ser afetado adversamente.

4.3 Riscos relativos a Classe

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe 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 da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pela Classe, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) para não residentes.

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pela Classe cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

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

5 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo da conta “Banco conta movimento” no montante de R\$ 164 (R\$ 836 em 2024) está representado por contas correntes na BRL DTVM S.A.

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

Certificado de depósitos bancários

Em 31 de dezembro de 2025, correspondem a certificado de depósitos bancários, de emissão do Banco JP Morgan no montante de R\$ 36.840 (2024: R\$ 90.242), com vencimento entre abril de 2026 até outubro de 2027 (em 2024 entre novembro de 2025 até dezembro de 2025), cuja remuneração corresponde a 97% (97% em 2024) do certificado de depósito interfinanceiro - CDI. Os certificados têm liquidez financeira diária e podem ser resgatadas a qualquer momento, pelo seu valor atualizado. O valor contábil dos títulos equivalia, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

Emissor	Vencimento	Percentual	31/12/2025		31/12/2024	
			Valor	% sobre PL	Valor	% sobre PL
JP Morgan S.A.	Até de 1 ano	97% do CDI	31.371	1,56%	90.242	6,00%
JP Morgan S.A.	Até de 2 ano	97% do CDI	5.109	0,25%	-	0,00%
			36.840	1,81%	90.242	6,00%

6 Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025 os valores que compõem o contas a receber R\$ 5.554 (2024: R\$ 5.827) compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas mais os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência de aluguel do respectivo contrato.

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de Locação	2.698	2.552
Linearização de Receita	2.856	3.275
Total	5.554	5.827
Circulante	3.117	5.827
Não circulante	2.437	-

Segue abaixo a análise do aging das receitas de locações:

	A Vencer	Vencidos		
		30-60 dias	61-90 dias	>90 dias
2025 - Total				
2.698	2.698	-	-	-
2024 - Total				
2.552	2.552	-	-	-

6.2 Provisão para crédito de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo não possuía créditos vencidos a mais de 90 dias e, portanto, não possui provisão para crédito de liquidação duvidosa.

7 Adiantamento a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2025 os valores que compõem o adiantamento a fornecedores são R\$ 3.439 (2024: R\$ 3.728), e refere-se a valores desembolsados para a prospecção e estruturação de potenciais novos investimentos imobiliários pela Classe. Tais valores correspondem a pagamentos antecipados vinculados a estudos técnicos, assessorias especializadas e demais custos necessários à análise de viabilidade de eventuais aquisições. Não há previsão definida para a conclusão das respectivas prospecções ou para sua conversão em aquisição de ativos no curto prazo, Por este motivo, os referidos montantes estão classificados no ativo não circulante no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

8 Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2025 os valores que compõem outros valores a receber de R\$ 165.224 (2024: R\$ 69) compreendem valores a receber diversos, no montante de R\$ 3.724, e a adiantamentos efetuados para futura aquisição de cotas de companhia, no valor de R\$ 161.500, conforme o contrato de compra e vendas de cotas datado de 3 de outubro de 2025. A aquisição de cotas está sujeito ao cumprimento de condições suspensivas previstas contratualmente, e não há previsão definida para a conclusão da aquisição. Por este motivo, o adiantamento está classificado no ativo não circulante no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

9 Ações de companhias fechadas

As ações em companhias fechadas em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão representadas por:

De carácter imobiliário	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 31/12/2025
PLD Cajamar V (a)	2.890.181	5%	25.051
	2.890.181		25.051
De carácter imobiliário	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 31/12/2024
PLD Cajamar V (a)	2.890.181	5%	24.981
	2.890.181		24.981

- (a) O investimento na empresa PLD Cajamar V Empreendimentos Imobiliários S.A. foi realizado pela Classe em novembro de 2023. Essa investida tem sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 68 – Andar 8 Conj. 83, Vila Olímpia. A sociedade teve início em 10 de janeiro de 2023, com prazo de duração indeterminado e tem por objeto o desenvolvimento de galpões logísticos em um terreno em Caieiras - SP. A Classe detém, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, participação societária de 5% na PLD Cajamar V Empreendimentos Imobiliários S.A. O Acordo de Investimento prevê que a Classe será responsável por 100% dos aportes necessários à construção do empreendimento, sendo esperada, ao término das obras, uma participação final de aproximadamente 80%.

O saldo contábil está sendo demonstrado conforme abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.899
(-) Subscrição de capital a integralizar 2023	(5.899)
Aquisição de ações em companhias	1.300
Ajuste ao valor justo de ações de companhias	12.082
Subscrição de capital a integralizar (*)	4.599
Saldo em 31 de dezembro de 2024	24.981
(-) Subscrição de capital a integralizar 2024	(4.599)
Aquisição de ações em companhias	310
Ajuste ao valor justo de ações de companhias	70
Subscrição de capital a integralizar (*)	4.289
Saldo em 31 de dezembro de 2025	25.051

(*) Refere-se a valores de capital subscrito na investida PLD Cajamar V Empreendimentos Imobiliários S.A., ainda não integralizados pela Classe na data-base das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os valores de mercado correspondentes aos imóveis da companhia investida estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de dezembro de 2025 e 2024, formalmente aprovados pela Administração.

Para o ano de 2025 e de 2024, o imóvel foi avaliado pelo método Market Approach, o valor aplicável ao terreno é definido considerando evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis similares recentemente vendidos/arrendados ou atualmente listados no mercado. Estas evidências de mercado são ajustadas por fatores (oferta/demanda, localização, características construtivas, características físicas etc.), a Classe considerou o impacto desse ajuste positivo no montante de R\$ 70 (2024: R\$ 12.082), para a marcação a valor justo de seu investimento nessa companhia.

10 Propriedades para investimento

Terrenos para desenvolvimentos de empreendimentos imobiliários:

Cajamar IV, localizado na avenida Dr. Antonio José Abdalla - Cajamar/SP. O projeto é referente a construção de um empreendimento logístico que contempla a construção de 5 galpões para fins de locação, área total de terreno de 1.238.636,94 m², no valor de R\$ 256.802 (2024: R\$ 255.422).

Urban Logistic Park, localizado na Avenida do Taboão, 899, São Bernardo do Campo. O terreno de 1.064.106,32,00 m² atualmente compreende um empreendimento desativado, que futuramente será objeto de construção de galpões logísticos. O valor do terreno foi estimado em R\$ 1.099.545 (2024: R\$ 855.503). O terreno foi adquirido em janeiro de 2024.

SP ULT VI Land, localizado na avenida Guarapiranga, 752 - Vila Socorro - São Paulo/SP. O terreno de 70.080,20 m² atualmente compreende um empreendimento desativado, que futuramente será objeto de construção de galpões logísticos. O valor do terreno foi estimado em R\$ 95.393. O terreno foi adquirido em janeiro de 2025.

Imóveis acabados para renda:

Grupo Sinal Bandeirantes, localizado na avenida Tancredo Neves, 1401 - Saúde/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 5.988,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 9.198,00 m², no valor de R\$ 76.196 (2024: 75.534).

Grupo Sinal Diadema, localizado na avenida Fábio Eduardo Ramos Esquível, 999 - Diadema/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 7.148,85 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 9.688,47 m², no valor de R\$ 47.229 (2024:R\$ 45.771).

Grupo Mooca, localizado na rua Comendador Gil Pinheiro, 84-94-140 – Mooca/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 5.563,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 7.056,00 m², no valor de R\$ 49.047 (2024: R\$ 48.958).

Grupo Radial Leste, localizado na rua Almirante Brasil, 362 – São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 5.063,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 8.352,00 m², no valor de R\$ 57.160 (2024: R\$ 56.513).

Grupo Sinal Santo Amaro, localizado na avenida João Dias, 1501 – Santo Amaro/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 8.322,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 8.319,40 m², no valor de R\$ 78.872 (2024: R\$ 76.859).

SP Infill, localizado na Av. Marechal Deodoro, 2785 - São Bernardo do Campo. O empreendimento foi construído em um terreno de 66.866,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 24.511,00 m², no valor de R\$ 119.891 (2024: R\$ 113.944).

Valor justo das propriedades para investimento:

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de dezembro de 2025 e 2024, formalmente aprovados pela Administração.

Para os anos de 2025 e 2024, o terreno Cajamar IV foi avaliado pelo método Market Approach, o valor aplicável ao terreno é definido considerando evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis similares recentemente vendidos/arrendados ou atualmente listados no mercado. Estas evidências de mercado são ajustadas por fatores (oferta/demanda, localização, características construtivas, características físicas, etc.).

Para os demais ativos, o valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

31/12/2025			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Cap rate 10º ano (% a.a.)
Terrenos para desenvolvimento			
Urban Logistic Park	10 anos	8,75%	8,00%
SP ULT VI Land	10 anos	8,50%	8,00%
Imóveis acabados para renda			
Sinal Bandeirantes	10 anos	8,50%	8,25%
Sinal Diadema	10 anos	8,25%	8,00%
Sinal Mooca	10 anos	8,50%	8,25%
Sinal Radial Leste	10 anos	8,50%	8,25%
Sinal Santo Amaro	10 anos	8,50%	8,25%
SP Infill	10 anos	8,75%	9,25%
31/12/2024			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Cap rate 10º ano (% a.a.)
Terrenos para desenvolvimento			
Urban Logistic Park	10 anos	8,50%	7,75%
Imóveis acabados para renda			
Sinal Bandeirantes	10 anos	8,25%	8,00%
Sinal Diadema	10 anos	8,25%	8,00%
Sinal Mooca	10 anos	8,25%	8,00%
Sinal Radial Leste	10 anos	8,25%	8,00%
Sinal Santo Amaro	10 anos	8,25%	8,00%
SP Infill	10 anos	8,50%	9,00%

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. Os especialistas contratados pela Classe realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

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

Empreendimento	Valor de mercado em 31/12/2024	Aquisições (a)	Custos incrementais (a)	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2025
Cajamar IV	255.422	-	2.838	(1.458)	256.802
Sinal Bandeirantes	75.534	-	-	662	76.196
Sinal Diadema	45.771	-	147	1.311	47.229
Sinal Mooca	48.958	-	-	89	49.047
Sinal Radiante Leste	56.513	-	5	642	57.160
Sinal Santo Amaro	76.859	-	-	2.013	78.872
SP Infill	113.944	-	291	5.656	119.891
Urban Logistic Park (b)	855.503	-	6.848	237.194	1.099.545
SP ULT VI Land	-	146.000	9.229	(59.836)	95.393
Total	1.528.504	146.000	19.358	186.273	1.880.135

Empreendimento	Valor de mercado em 31/12/2023	Aquisições	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2024
Cajamar IV	241.694	-	3.339	10.389	255.422
Sinal Bandeirantes	72.587	-	40	2.907	75.534
Sinal Diadema	44.806	-	70	895	45.771
Sinal Mooca	46.773	-	44	2.141	48.958
Sinal Radiante Leste	53.883	-	147	2.483	56.513
Sinal Santo Amaro	74.497	-	246	2.116	76.859
SP Infill	99.927	-	161	13.856	113.944
Urban Logistic Park (a)	-	850.000	105.782	(100.279)	855.503
Total	634.167	850.000	109.829	(65.492)	1.528.504

- (a) Em 31 de dezembro de 2025, os valores de Aquisição de imóveis para renda apresentados na Demonstrações dos fluxos de caixa inclui o efeito de: (i) R\$ 62.500, referente a custos provisionados na rubrica "Obrigação por aquisição de imóveis" no passivo circulante em 2024, que foram pagos em 2025; (ii) R\$ 11.521, referente a custos provisionados na rubrica "Provisões e contas a pagar" no passivo circulante em 2024, que foram pagos em 2025; (iii) R\$ 1.166, referente a custos incrementais que ainda não foram pagos e que estão registrados na rubrica "Provisões e contas a pagar" no passivo circulante.
- (b) O aumento no valor justo do empreendimento Urban Logistic Park no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 decorre, principalmente, da revisão das premissas adotadas no laudo de avaliação, com destaque para melhores perspectivas de receitas de locação, parcialmente compensadas pela atualização das taxa de desconto e incremento custos do projeto em relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.
- (c) Em 2024, os valores apresentados de aquisições e custos incrementais incluem o efeito de: (i) R\$ 55.378, referente a taxas ambientais relacionados as benfeitorias da descontaminação do solo, que, portanto, não foi efetivamente desembolsado. O terreno possui um plano para descontaminação que deve ser conduzido pelo proprietário anterior do terreno. O valor provisionado será utilizado na implementação de medidas de engenharia que garantam segurança, visando a aceleração do desenvolvimento inicial, até que o proprietário anterior do terreno conclua as ações de descontaminação, tal fato influenciou a redução do valor justo desta propriedade; (ii) R\$ 62.500 referente a custos na aquisição do imóvel Urban logistic Park, que ainda não foram pagos e que estão registrados na rubrica "Obrigação por aquisição de imóveis" no passivo circulante; R\$ 66.897 referente a provisões de taxas ambientais, IPTU a pagar e obrigações com fornecedores registrados na rubrica de "Provisões e contas a pagar" no passivo circulante.

11 Provisões e contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2025 os valores que compõem as provisões e contas a pagar são R\$ 56.595 (2024: R\$ 66.897) e referem-se a provisão de taxas ambientais, no valor de R\$ 55.378 (2024: R\$ 55.378) e fornecedores a pagar no valor de R\$ 1.174 (2024: IPTU a pagar no valor de R\$ 11.194 e obrigações com fornecedores de matéria prima e mão de obra destinadas aos desenvolvimentos imobiliários no montante de R\$ 325).

12 Obrigação por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024, a obrigação por aquisição de imóveis no valor de R\$ 62.500 referia-se a parcela final da aquisição do imóvel Urban Logistic Park, mencionado na nota explicativa nº 10, cuja quitação ocorreu em janeiro de 2025.

13 Política de distribuição dos resultados

A Classe 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. O resultado auferido em um determinado período é distribuído aos cotistas, podendo o referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Resultado líquido do exercício	207.312	(17.271)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(186.273)	65.492
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(70)	(12.082)
Aluguéis a receber	(147)	(591)
Provisão para perdas judiciais	11.311	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	500	7
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	32.633	35.555
Rendimentos retidos no exercício	-	(46)
Constituição de reserva de contingência	(1.632)	(1.778)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(1.632)	(1.824)
Rendimentos apropriados	31.001	33.731
Rendimentos a distribuir	(15.353)	(18.796)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	18.796	11.570
Retenção de rendimentos 1º semestre	15.648	14.981
Rendimentos líquidos pagos no exercício	34.444	26.551
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95%	95%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(1.632)	(1.824)

Em 31 de dezembro de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 18,39 (2024: R\$ 17,44).

14 Patrimônio líquido

14.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2025 o capital da Classe é composto de 1.873.260 cotas com valor de R\$ 1.084,12 cada, totalizando um patrimônio líquido de R\$ 2.030.841 (2024: 1.522.483 cotas com valor de R\$ 987,70 cada, totalizando um patrimônio líquido de R\$ 1.503.753).

No exercício em findo 31 de dezembro de 2025, houve a integralização de 350.777 (2024: 893.819) cotas (mil reais por cada cota subscrita).

14.2 Reserva de contingência

A Reserva de Contingência tem como objetivo arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência não poderá exceder a 1% do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto. Durante o exercício de 2025 houve constituição de reserva de contingência no valor de R\$ 1.632 (2024: R\$ 1.778). Em 31 de dezembro de 2025, a reserva de contingência totaliza R\$ 4.700 (2024: R\$ 3.068).

15 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas da Classe calculada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi positivo em 11,18% (2024 foi negativo em 1,11%).

16 Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2025 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na nota explicativa nº 10, no valor de R\$ 32.715 (2024: R\$ 29.566). As unidades de locações dos empreendimentos, são galpões logísticos, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis da Classe é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização. Em 31 de dezembro de 2025, os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência de aluguel do respectivo contrato totalizam o valor negativo de R\$ 419 (2024: negativo em R\$ 53).

17 Encargos debitados

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas tributárias	-	-	91	0,01%
Despesa de administração - Imóvel	153	0,01%	92	0,01%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	389	0,02%	186	0,02%
Despesas de auditoria e custodia	338	0,02%	207	0,02%
Despesas de emolumentos e cartórios	122	0,01%	13	0,00%
Taxa de administração - Fundo	815	0,04%	778	0,07%
Taxa de fiscalização da CVM	57	0,00%	51	0,00%
Despesas de passivos contingentes	11.311	0,62%	-	-
Outras despesas operacionais (a)	2.510	0,14%	941	0,08%
	15.695	0,86%	2.359	0,21%

(a) Refere-se principalmente, a despesas com prospecção de novos terrenos cuja aquisição foi descontinuada, despesas administrativas diversas e receitas operacionais acessórias.

Para 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 1.820.022 (2024: R\$ 1.133.819).

18 Encargos e taxa de administração

O Administrador faz jus a uma taxa de administração em montante equivalente a R\$ 55 por mês (“Taxa de Administração”) valor este que é atualizado anualmente, a partir da data da 1ª integralização de cotas, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A taxa de administração compreende, além da remuneração devida ao administrador, a remuneração para os seguintes prestadores de serviços da Classe: o gestor e o custodiante.

Considerando-se que a Classe permite o investimento em ativos financeiros, incluindo investimentos em veículos que podem cobrar taxa de administração, a taxa de administração não contempla nenhuma taxa de administração cobrada sobre tais investimentos pela Classe e essas taxas de administração cobradas sobre tais investimentos serão arcadas pela Classe e não devem ser deduzidas da taxa de administração.

Em 31 de dezembro de 2025 foi apropriado a despesa com taxa de administração no valor de R\$ 815 (2024: R\$ 778). O saldo em aberto na data de 31 de dezembro de 2025 registrado na rubrica “Taxa de Administração” no passivo é de R\$ 70 (2024: R\$ 66).

19 Tributação

Os fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a referida instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art.36 da Instrução Normativa RFB nº 1585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou 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 exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

20 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui processos judiciais e administrativos classificados como perda provável, com base na avaliação dos assessores jurídicos da Classe, totalizando R\$ 11.311 (valor provisionado na rubrica do passivo Demandas judiciais), referente a execução fiscal referente ao IPTU de anos anteriores ao período de aquisição, cujo débito deveria ter sido lançado ao antigo proprietário de terreno. Em 31 de dezembro de 2024, a Classe não possuía processos legais que os advogados considerassem prováveis de resultar em perda.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe não possui processos legais que os advogados considerassem possíveis de perda. Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui processos legais que podem resultar em uma perda possível: (i) execução fiscal referente ao IPTU de anos anteriores ao período de aquisição, cujo débito deveria ter sido lançado ao antigo proprietário de terreno, com um valor estimado de R\$ 6.638.

21 Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas da Classe, é prestado pela própria Administradora.

22 Partes relacionadas

A administradora do Fundo BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, assinou em 23 de agosto de 2021, contrato de prestação de serviços de administração. A remuneração pela prestação dos serviços é de R\$ 55 ao mês, de acordo com a nota explicativa 18. Em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 815 (2024: R\$ 778).

23 Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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, 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 a seguir apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	36.840	-	36.840
Ações de companhias fechadas	-	-	25.051	25.051
Propriedades para investimento	-	-	1.880.135	1.880.135
Total do ativo	-	36.840	1.905.186	1.942.026

A tabela a seguir apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificado de depósito bancário - CDBs	-	90.242	-	90.242
Ações de companhias fechadas	-	-	24.981	24.981
Propriedades para investimento	-	-	1.528.504	1.528.504
Total do ativo	-	90.242	1.553.485	1.643.727

A demonstração das mudanças no valor justo das ações de companhias fechadas está demonstrada na nota explicativa nº 9. A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 10.

24 Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, no endereço eletrônico www.brltrust.com.br, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3).

25 Deliberações em assembleias

Em 17 de janeiro de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

- (i) aprovar a emissão, em série e classe única, de 15.976,19192 novas cotas pela Classe, no valor unitário de R\$ 1, totalizando o montante de R\$ 15.976, em conformidade com o item 6.1 do regulamento, as quais conferirão a seus titulares os mesmos direitos políticos, econômicos e patrimoniais das demais cotas da Classe, observados a subscrição do número mínimo de 1.000 novas cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.000, e o cancelamento do eventual saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição;
- (ii) as novas cotas poderão ser subscritas pelos cotistas em uma única vez, observada a subscrição do volume mínimo, sendo que as novas cotas assim subscritas deverão ser totalmente integralizadas, em moeda corrente nacional, dentro do prazo estabelecido nos boletins de subscrição das novas cotas, observado o disposto no item 6.5 do regulamento; e
- (iii) considerando que a 11ª emissão será destinada exclusivamente ao único cotista da Classe, fica dispensada a abertura de prazo para exercício de direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Em 24 de março de 2025, por meio da assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras da Classe referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 16 de julho de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, foram aprovados os seguintes assuntos:

- (i) aprovar a emissão, em série e classe única, de 13.300,25831 novas cotas pela Classe, no valor unitário de R\$ 1, totalizando o montante de R\$ 13.300 em conformidade com o item 6.1 do regulamento, as quais conferirão a seus titulares os mesmos direitos políticos, econômicos e patrimoniais das demais cotas da Classe, observados a subscrição do número mínimo de 1.000 novas cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.000, e o cancelamento do eventual saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição;

- (ii) as novas cotas poderão ser subscritas pelos cotistas em uma única vez, observada a subscrição do volume mínimo, sendo que as novas cotas assim subscritas deverão ser totalmente integralizadas, em moeda corrente nacional, dentro do prazo estabelecido nos boletins de subscrição das novas cotas, observado o disposto no item 6.5 do regulamento; e
- (iii) considerando que a 12ª emissão será destinada exclusivamente ao único cotista da Classe, fica dispensada a abertura de prazo para exercício de direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Em 02 de outubro de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, foram aprovados os seguintes assuntos:

- (i) aprovar a emissão, em série e classe única, de 161.500 novas cotas pela Classe, no valor unitário de R\$1, totalizando o montante de R\$ 161.500 em conformidade com o item 6.1 do anexo I do regulamento, as quais conferirão a seus titulares os mesmos direitos políticos, econômicos e patrimoniais das demais cotas da Classe, observados a subscrição do número mínimo de 1.000 novas cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.000, e o cancelamento do eventual saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição;
- (ii) as novas cotas poderão ser subscritas pelos cotistas em uma única vez, observada a subscrição do volume mínimo, sendo que as novas cotas assim subscritas deverão ser totalmente integralizadas, em moeda corrente nacional, dentro do prazo estabelecido nos boletins de subscrição das novas cotas, observado o disposto no item 6.5 do anexo I do regulamento; e
- (iii) considerando que a 13ª emissão será destinada exclusivamente ao único cotista da Classe, fica dispensada a abertura de prazo para exercício de direito de preferência na subscrição de novas cotas.

26 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Classe não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

27 Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Em 10 de setembro de 2024, os cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, aprovaram a adaptação do Fundo, de modo que passou a ser regido nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2023. A Administração avaliou os efeitos da referida Resolução e concluiu que sua adoção não resultou em impactos contábeis relevantes nas demonstrações financeiras, tendo produzido apenas efeitos de natureza regulatória e formal.

28 Eventos subsequentes

Pagamento de rendimentos

O valor de R\$ 15.353 a pagar, provisionado na rubrica “Rendimentos a distribuir” em 31 de dezembro de 2025 foi integralmente liquidado em 28 de janeiro de 2026.

Integralização de capital

Em 28 de janeiro de 2025, a Classe recebeu a integralização de 13.150 cotas (mil reais por cada cota subscrita) totalizando o montante de R\$ 13.150.

* * *

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável