



Fundo de Investimento Imobiliário Polo
Shopping Indaiatuba - Responsabilidade
Limitada
CNPJ: 14.721.889/0001-00

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

RT 158/2026

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - 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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - 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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 com ressalva

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, foi identificado ajuste na mensuração da participação do Fundo em seu único ativo, o qual foi integralmente reconhecido no resultado do exercício de 2024; entretanto, à luz do Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, tal ajuste possui natureza retrospectiva e deveria ter sido refletido por meio da reapresentação das informações comparativas, com reconhecimento dos efeitos acumulados no saldo de abertura do patrimônio líquido do período comparativo. Em decorrência desse tratamento, o resultado do exercício de 2024 encontra-se impactado por efeitos acumulados de períodos anteriores, resultando em distorção na apresentação do desempenho daquele exercício e comprometendo a comparabilidade entre os exercícios, conforme preconizado pelo CPC 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis.

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 apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião com ressalva.

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\$ 271.122, correspondente a 99,96% do patrimônio líquido do Fundo. Esses investimentos são mensurados ao valor justo, com base em laudo de avaliação econômico-financeira elaborado por avaliador independente. A mensuração do valor justo envolve, dentre outros fatores, a utilização de dados e premissas relevantes, bem como o uso significativo de julgamentos. Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e o impacto direto na mensuração do valor da cota, a existência e a mensuração desses ativos 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 da titularidade dos investimentos, por meio do confronto com documentos comprobatórios e informações externas disponibilizadas pela Administradora;
- Avaliação, por meio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na elaboração dos laudos de avaliação;
- Análise, por meio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; e
- Avaliação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que está consistente 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.
- 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 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, 27 de março de 2026.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Josias Pereira Cardoso".

Josias Pereira Cardoso

Contador – CRC-RJ – 115.515/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024 (reapresentado)	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	-	0,00%	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	2.505	0,92%	2.251	0,91%
		2.505	0,92%	2.251	0,91%
Não Circulante					
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	7	271.122	99,96%	247.894	99,91%
		271.122	99,96%	247.894	99,91%
Total do ativo		273.627	100,88%	250.145	100,82%
Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	2.338	0,86%	1.996	0,80%
Taxa de administração	9	31	0,01%	32	0,01%
Auditoria e custódia		26	0,01%	28	0,01%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	11	0,00%
		2.395	0,88%	2.067	0,82%
Total do passivo		2.395	0,88%	2.067	0,82%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		82.427	30,39%	82.427	33,23%
Distribuição de rendimentos		(104.368)	(38,48%)	(79.949)	(32,23%)
Reserva de lucros		293.173	108,09%	245.600	99,00%
Total do patrimônio líquido	11	271.232	100,00%	248.078	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		273.627	100,88%	250.145	100,82%

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

Demonstrações dos resultados no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024 (reapresentado)
Receitas de propriedades para Investimento		24.635	20.676
Receitas de aluguéis	6	24.635	20.676
Propriedades para investimento		23.228	(5.586)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	23.228	(5.586)
Resultado líquido de propriedades para investimento		47.863	15.090
Outros ativos financeiros		167	110
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	216	142
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(49)	(32)
Despesas (receitas) operacionais		(457)	(568)
Despesa de consultoria	9 e 13	(36)	(51)
Despesas de auditoria e custódia	13	(48)	(85)
Taxa de administração	9 e 13	(322)	(383)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(30)	(30)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(21)	(19)
Lucro líquido dos exercícios		47.573	14.632
Quantidade de cotas em circulação		8.071.897	8.071.897
Lucro por cota - R\$		5,89	1,81
Valor patrimonial da cota - R\$		33,60	30,73

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Reserva de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2023		82.427	(59.740)	230.968	253.655
Distribuição de rendimentos	10	-	(20.209)	-	(20.209)
Resultado do exercício		-	-	14.632	14.632
Em 31 de dezembro de 2024 (reapresentado)		82.427	(79.949)	245.600	248.078
Distribuição de rendimentos	10	-	(24.419)	-	(24.419)
Resultado do exercício		-	-	47.573	47.573
Em 31 de dezembro de 2025		82.427	(104.368)	293.173	271.232

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	24.635	20.676
Rendimentos de renda fixa	167	110
Pagamento de despesas de consultoria	(47)	(51)
Pagamento de despesas de taxa de administração	(323)	(378)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(30)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(50)	(80)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(21)	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais	24.331	20.228
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(24.077)	(20.102)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(24.077)	(20.102)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	254	126
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.251	2.125
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	2.505	2.251
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	47.573	14.632
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(23.228)	5.586
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(14)	10
Caixa líquido das atividades operacionais	24.331	20.228

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba – Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, do tipo fechado, regido por seu Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela parte geral e anexo normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituído em 28 de novembro de 2012 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 19 de dezembro de 2012.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

O Fundo é destinado a investidores em geral, tais como pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo tem por objeto proporcionar aos titulares de suas cotas ("cotistas") a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento no empreendimento imobiliário denominado Polo Shopping Indaiatuba ("empreendimento" ou "ativo alvo"), localizado no Município de Indaiatuba, estado de São Paulo.

Além do ativo alvo, o Fundo, para atendimento às suas necessidades de liquidez, poderá adquirir (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa; e (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor ("Ativos Financeiros" e, em conjunto com ativos alvo, simplesmente "Ativos"). A gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos ativos financeiros do Fundo, observados os limites do regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis

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 4.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo é administrada pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”) e os serviços de gestão competem à BRL Trust Investimentos Ltda (“Gestora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regidos pela Resolução CVM 175/22 e Instrução CVM nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos podem vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 27 de março de 2026.

2.1 Reapresentação das demonstrações financeiras

Após a emissão das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, publicadas em 18 de março de 2025, a Administração do Fundo, em conformidade com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, decidiu reapresentar as referidas demonstrações financeiras, em razão da necessidade de revisão do valor reconhecido a título de ajuste a valor justo do imóvel no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, anteriormente divulgado de forma não adequada, tratando-se de retificação de erro de período anterior.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em decorrência desses fatos, foram efetuados os correspondentes ajustes nos saldos contábeis e nas respectivas notas explicativas, de modo a refletir adequadamente a posição patrimonial e financeira do Fundo. Nesse contexto, serão reapresentados os Balanços Patrimoniais, as Demonstrações do Resultado e as Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Diante deste contexto, estas demonstrações financeiras estão sendo reapresentadas, considerando os ajustes demonstrados a seguir:

Balanço patrimonial			
Ativo	31/12/2024 (apresentado)	Ajuste	31/12/2024 (reapresentado)
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa			
Disponibilidades	-	-	-
Cotas de fundo de renda fixa	2.251	-	2.251
	2.251	-	2.251
Não Circulante			
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados	286.087	(38.193)	247.894
	286.087	(38.193)	247.894
Total do ativo	288.338	(38.193)	250.145
Passivo			
	31/12/2024 (apresentado)	Ajuste	31/12/2024 (reapresentado)
Circulante			
Rendimentos a distribuir	1.996	-	1.996
Taxa de administração	32	-	32
Auditoria e custódia	28	-	28
Provisões e contas a pagar	11	-	11
	2.067	-	2.067
Total do passivo	2.067	-	2.067
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas	82.427	-	82.427
Distribuição de rendimentos	(79.949)	-	(79.949)
Reserva de lucros	283.793	(38.193)	245.600
Total do patrimônio líquido	286.271	(38.193)	248.078
Total do passivo e patrimônio líquido	288.338	(38.193)	250.145

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Demonstrações do resultado

	31/12/2024 (apresentado)	Ajuste	31/12/2024 (reapresentado)
Receitas de propriedades para Investimento	20.676	-	20.676
Receitas de aluguéis	20.676	-	20.676
Propriedades para investimento	32.607	(38.193)	(5.586)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	32.607	-	(5.586)
Resultado líquido de propriedades para investimento	53.283	(38.193)	15.090
Outros ativos financeiros	110	-	110
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	142	-	142
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(32)	-	(32)
Despesas (receitas) operacionais	(568)	-	(568)
Despesa de consultoria	(51)	-	(51)
Despesas de auditoria e custódia	(85)	-	(85)
Taxa de administração	(383)	-	(383)
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	-	(30)
Outras receitas (despesas) operacionais	(19)	-	(19)
Lucro líquido dos exercícios	52.825	(38.193)	14.632
Quantidade de cotas em circulação	8.071.897	-	8.071.897
Lucro por cota - R\$	6,54	(4,73)	1,81
Valor patrimonial da cota - R\$	35,47	(4,73)	30,73

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

	Patrimônio líquido	Ajuste	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023	253.655	-	253.655
Distribuição de rendimentos	(20.209)	-	(20.209)
Resultado do exercício	52.825	(38.193)	14.632
Em 31 de dezembro de 2024	286.271	(38.193)	248.078

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

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 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 pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos 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.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros

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 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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- 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, 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 com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de 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 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 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 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 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 7.

3.8 Lucro por cota

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

4. Riscos associados o Fundo

Riscos relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos em geral: As atividades do Fundo e do empreendimento são realizadas exclusivamente no mercado nacional e, portanto, sua atuação está intimamente adstrita às políticas governamentais deste país que podem influenciar de forma significativa nos rendimentos do empreendimento e, conseqüentemente, do Fundo e de seus cotistas. Diversos fatores e instrumentos econômicos são conduzidos pelo governo, por meio de fixação de políticas econômicas. Como exemplo de instrumentos conduzidos pelo governo, temos a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos que ocorrem não só no Brasil, mas também no exterior podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado nacional esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros, normalmente elevadas, além de necessitar que o governo mantenha a sua credibilidade por meio de implantação e fomento de políticas públicas apropriadas a tais investidores.

Risco institucional: A economia brasileira apresentou diversos ajustes desde a implementação do plano real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras, as quais, em princípio, têm dotado o país de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo socialmente mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias,

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem acabar provocando mudanças nas regras dos instrumentos utilizados no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos governos federal, estaduais e municipais. Adicionalmente, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investidor deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a administradora e a gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais do governo. O comportamento negativo da economia brasileira, resultante de fatores internos ou externos, pode resultar e normalmente resulta em oscilações negativas também no mercado imobiliário, altamente suscetível e sensível a crises, recessões e alterações econômicas significativas. A redução do poder aquisitivo das famílias e a falta de segurança para a continuidade de investimentos no setor podem colocar em risco a continuidade do empreendimento.

Riscos relacionados à pandemia de COVID-19: O surto de coronavírus ("COVID-19") em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, a pandemia de COVID-19 pode resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio, inclusive de shopping centers, e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários do empreendimento, e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas do Fundo.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Riscos associados ao investimento no Fundo

Risco relacionado à liquidez: Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das locações das unidades autônomas, excluídas despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários das unidades autônomas. Assim, por todo tempo em que as unidades autônomas estiverem locadas, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários.

Riscos associados ao investimento no Fundo

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos: Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta pelo empreendimento, ou por direitos relacionados ao empreendimento, a propriedade de cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Risco relativo à concentração e pulverização: O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de cotas ou mesmo a totalidade das novas cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente de um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da política de investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo: A exposição do investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas para os cotistas. Embora a gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de condômina do empreendimento, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários das unidades autônomas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis. O Fundo poderá arcar com as despesas das unidades autônomas vacantes.

Custos de manutenção do Fundo: Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do mesmo e dos Cotistas.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Riscos tributários: O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

Riscos de derivativos: O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos cotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

Risco de descontinuidade: Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela administradora, pela gestora e pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos associados ao investimento no empreendimento

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) onde se promoverá o empreendimento, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público. Adicionalmente, poderá haver atraso ou não conclusão da construção, em virtude de decisões judiciais que culminem na interrupção ou embargo da obra, podendo trazer impacto negativo e expressivo na rentabilidade do Fundo e/ou no fluxo de amortizações previsto no regulamento.

Riscos de engenharia e de construção na obra do empreendimento: A construção do empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo, com recursos advindos também da emissão de cotas, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio etc., bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do empreendimento. Exigências legais decorrentes de leis ambientais, de trânsito etc., podem acarretar atrasos na inauguração do empreendimento, inclusive por falta de expedição do “Habite-se” por parte da municipalidade, além de fazer com que se incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de exploração comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais do empreendimento.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Riscos relativos à atividade comercial: É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações. Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações do empreendimento depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. O desempenho do empreendimento depende, em grande parte, do volume de vendas das lojas, assim como da capacidade dos lojistas em gerar movimento de consumidores. Os resultados operacionais e o volume de vendas do empreendimento podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como, entre outros, declínio econômico, abertura de novos shopping centers competitivos em relação ao empreendimento e o fechamento ou queda de atratividade das lojas do empreendimento. Uma redução no movimento do empreendimento como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do empreendimento e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios do empreendimento, situação financeira e resultado operacional, tendo em vista que grande parte das suas receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising. Parcela do aumento das receitas e lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do empreendimento. Uma queda na demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira e global pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas, e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para o empreendimento.

Depreciação do investimento: Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Receita proveniente do valor de locação: As receitas do Fundo decorrerão das locações das unidades autônomas. Salienta-se, no entanto, que é característica dos imóveis deste setor sofrerem variações em seus valores de locação em função de suas receitas, de acordo com o comportamento da economia como um todo. Além disso, eventual inadimplência no pagamento dos alugueres ou vacância de parte das lojas poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Risco de vacância: O consultor imobiliário poderá não ter sucesso na prospecção de locatários suficientes para ocupar todas as unidades autônomas integrantes do imóvel alvo, sendo que, neste caso, a rentabilidade do Fundo poderá ser reduzida tendo em vista o recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação das unidades autônomas, bem como os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outros, das unidades autônomas não locadas, os quais são atribuídos aos locatários das unidades autônomas quando estas estão locadas.

Risco de imagem: A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar o empreendimento e/ou o imóvel alvo que possa prejudicar a potencialidade de locação das unidades autônomas à terceiros, bem como o seu valor do aluguel por metro quadrado.

Riscos relacionados aos demais processos judiciais: Apesar de o Fundo e sua administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo figura na qualidade de parte, existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

Risco de sinistro: Serão contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem o empreendimento. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger o empreendimento de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento no empreendimento pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o empreendimento poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo 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.

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da instituição que prestar a escrituração das cotas do Fundo ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Risco da administração dos ativos imobiliários por terceiros: O Fundo poderá deter participação em ativos imobiliários, como shopping centers, cuja administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

Risco quanto às receitas de locação: Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo, (i) quanto à receita de locação, a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo, (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, 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 do Fundo 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, (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como já o risco 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 do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista e (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Riscos de eventuais reclamações de terceiros: O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Riscos setoriais

Risco de vacância: Tendo em vista que o Fundo poderá investir recursos em empreendimentos do setor de shopping centers, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Risco decorrente do resultado de vendas: O sucesso das operações de shopping center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no movimento do shopping center como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos shopping centers, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas proveem de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos shopping centers pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising no shopping center investido pelo Fundo.

Risco da alta competitividade no setor de shopping center no Brasil: O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Se a administração não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Demais riscos: O Fundo e o empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais e etc.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

31 de dezembro de 2025

	Administradora	Saldo Contábil	% sobre PL
Depósitos bancários à vista		-	-
FI RF BRL Referenciado DI LP (a)	BRL Trust DTVM S/A	2.505	0,92%
		2.505	0,92%

31 de dezembro de 2024 (reapresentado)

	Administradora	Saldo Contábil	% sobre PL
Depósitos bancários à vista		-	-
FI RF BRL Referenciado DI LP (a)	BRL Trust DTVM S/A	2.251	0,91%
		2.251	0,91%

- (a) O **Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo, CNPJ: 15.348.108/0001-47**, administrado por BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 18 de abril de 2012. Destina-se a receber aplicações de recursos provenientes exclusivamente de fundos de investimentos administrados pela Administradora, suas controladas, coligadas e/ou afiliadas, funcionários, sócios, diretores e aqueles que tenham vínculo societário familiar. Seu objetivo é proporcionar rendimento aos cotistas através da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de abril de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 18 de julho de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 216 (2024 - R\$ 142), registradas na rubrica de "Receitas de cotas de fundos de renda fixa".

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

6. Receita de aluguéis

Representam as rendas de aluguéis auferidas e reconhecidas no resultado provenientes da propriedade para investimento.

Exercícios	Receita de aluguel
Exercício findo em 31/12/2025	24.635
Exercício findo em 31/12/2024	20.676

O Fundo não possui saldo de aluguéis a receber nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

7. Propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o imóvel integrante na carteira do Fundo está abaixo relacionado e as principais características descritas abaixo:

Shopping Center Indaiatuba

Descrição	2025	2024 (reapresentado)
Localização	Alameda Filtros Mann, 670 – Indaiatuba/SP – CEP 13344-580	
Área do Complexo (m²)	120.739,19m²	120.739,19m²
Área Bruta Locável (m²)	35.976,79m²	35.976,79 m²
Área Total Construída (m²)	49.424,41 m²	49.424,41 m²
Idade do Imóvel (anos)	12	11
Valor justo:	23.228	(5.586)

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos, está descrita a seguir:

Propriedade para investimento	Valor em 31/12/2025	Ajuste a valor justo	Valor em 31/12/2025
Shopping Center Indaiatuba	247.894	23.228	271.122

Propriedade para investimento	Valor em 31/12/2023	Ajuste a valor justo	Valor em 31/12/2024 (reapresentado)
Shopping Center Indaiatuba	253.480	(5.586)	247.894

O Fundo não realizou aquisição ou venda de propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2025 e 2024, sendo as movimentações dos exercícios decorrentes do registro dos ajustes a valor justo das referidas propriedades para investimento no montante de R\$ 23.228 (2024 (reapresentado) - R\$ (5.586)).

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Determinação do valor justo

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Cushman & Wakefield. A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os especialistas contratados pelo Fundo 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 principal premissa utilizada para obtenção do valor justo do imóvel em 31 de dezembro de 2025 e 2024 data base das demonstrações financeiras está descrita, conforme abaixo:

Exercício	Data	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Exercício findo em 31/12/2025	01/12/2025	10 anos	10,75%	9,50%
Exercício findo em 31/12/2024	30/11/2024	10 anos	10,50%	9,25%

O método adotado na avaliação foi o método da capitalização da renda com base no Fluxo de Caixa Descontado (Discounted Cash Flow – DCF), o qual estima o valor presente do ativo mediante a aplicação de taxa de desconto considerada apropriada aos riscos e características do empreendimento. O fluxo de caixa projetado foi elaborado por meio do software Argus Enterprise. O modelo de análise contemplou o ciclo operacional do empreendimento, entendido como o período de exploração econômica do ativo, e foi estruturado em duas etapas:

- (i) Período de projeção explícita, correspondente a horizonte temporal com maior grau de previsibilidade, usualmente fixado em 10 anos; e
- (ii) Valor residual, representativo do fluxo de caixa esperado após o período de projeção explícita, convertido em um valor único ao final desse período.

O Fundo detém 86,65% de participação do ativo avaliado, de modo que o valor reconhecido nas demonstrações financeiras corresponde proporcionalmente à sua participação

8. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

8.1 Características

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e serão registradas em conta de depósito individualizada, mantida pela administradora, na qualidade de escrituradora, em nome do titular das cotas, sem emissão de certificados.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

8.2 Emissão e integralização

Com vistas à constituição do Fundo, foi realizada a primeira emissão de cotas, no montante de até R\$ 110.000 (cento e dez milhões de reais), equivalentes a 110.000 de cotas, de série única, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, foram destinadas a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou não no Brasil, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários, e foram integralizadas em bens, direitos e moeda corrente nacional, nos termos da regulamentação aplicável ("Primeira Emissão").

As novas emissões de cotas pelo Fundo deverão ser previamente aprovadas em assembleia especial de cotistas, por maioria simples das cotas emitidas pelo Fundo, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de colocação, público-alvo, à quantidade de cotas a serem emitidas e à possibilidade de distribuição parcial, sua divisão em séries, bem como a forma e prazo para integralização. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

Na hipótese de emissão de novas cotas, seus valores individuais, para fins de emissão, subscrição, integralização e amortização serão definidos pela assembleia geral, levando em consideração a avaliação do valor patrimonial ou de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo, conforme deliberado em assembleia especial pelos cotistas, bem como as perspectivas futuras de rentabilidade do Fundo.

As cotas objeto de novas emissões devem ser integralizadas à vista ou quando das respectivas chamadas de capital, em dinheiro, ou em bens, conforme determinado pela assembleia especial que aprovar a nova emissão e observados os termos da regulamentação aplicável. No caso de integralização total ou parcial em dinheiro, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo, e poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo, nos termos do regulamento.

A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição, e será realizada com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com a Resolução CVM 175, e aprovado pela assembleia especial, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve novas integralização de cotas.

8.3 Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 3º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

8.4 Negociação de cotas

As cotas do Fundo poderão ser negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante a aprovação pelo Comitê de Investimento: (a) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM, ou (b) quando cotas da mesma subclasse já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

9. Remuneração da administração

9.1 Taxa de administração

Os prestadores de serviços essenciais receberão por seus serviços, neles compreendidos administração, gestão, escrituração e custódia do Fundo, uma taxa de administração de acordo com a tabela abaixo:

Remuneração		
Patrimônio líquido estimado	Taxa de serviço sobre o patrimônio líquido (a.a)	Valor mínimo mensal
Até R\$ 130.000	0,17%	R\$ 20
De R\$ 130.000 até R\$ 150.000	0,16%	R\$ 22,5
A partir de R\$ 200.000	0,15%	R\$ 25

Sem prejuízo das faixas remuneratórias acima estabelecidas, fica estipulado que o valor máximo mensal da taxa de administração é de R\$ 32,5.

Adicionalmente, tanto a taxa de administração quanto a remuneração dos consultores imobiliários serão atualizados positivamente e anualmente de acordo com a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. A variação acumulada inicia-se se na data de início da prestação de serviços pela Administradora, e os reajustes ocorrerão todo o mês de janeiro, referente a variação acumulada do ano anterior findo em 31 de dezembro de cada ano.

A taxa de administração é apurada e provisionada diariamente e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Fundo não cobrará taxa de ingresso e/ou de saída.

O reconhecimento de despesas com taxa de administração e gestão está representado abaixo:

Exercícios	Valor a pagar de administração	Despesas com taxa de administração
Exercício findo em 31/12/2025	31	(322)
Exercício findo em 31/12/2024	32	(383)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

9.2 Taxa de consultoria

Pelos serviços de consultoria, será devido a cada Consultor Imobiliário, individualmente, remuneração mensal no valor de R\$ 1,2 (mil duzentos reais), a ser atualizados positivamente e anualmente de acordo com a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. A variação acumulada inicia-se se na data de início da prestação de serviços pelo consultor, e os reajustes ocorrerão todo o mês de janeiro, referente a variação acumulada do ano anterior findo em 31 de dezembro de cada ano.

O reconhecimento de despesas com taxa de consultoria está representado abaixo:

Exercícios	Valor a pagar de consultoria	Despesas com taxa de consultoria
Exercício findo em 31/12/2025	-	(36)
Exercício findo em 31/12/2024	11	(51)

10. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.

As distribuições de rendimento aos cotistas estão demonstrados no quadro a seguir:

Rendimentos	2025	2024 (*)
Lucro líquido do exercício	47.573	14.632
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(23.228)	5.586
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	44	9
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	24.389	20.227
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	30	(18)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	30	(18)
Rendimentos apropriados	24.419	20.209
Rendimentos a distribuir	(2.338)	(1.996)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	1.996	1.889
Rendimentos líquidos pagos no exercício	24.077	20.102
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,12%	99,91%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	30	(18)
(*) Reapresentado		

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

O valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) é representado pelo quadro a seguir:

Exercícios	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas
Exercício findo em 31/12/2025	24.419	8.071.897	R\$ 3,03
Exercício findo em 31/12/2024 (*)	20.209	8.071.897	R\$ 2,50

(*) reapresentado

11. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é representado por uma Única Classe de cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas estão descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 8.071.897 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado é de R\$ 33,60196937, totalizando R\$ 271.232.

Em 31 de dezembro de 2024 (reapresentado), o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 8.071.897 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado é de R\$ 30,73354126, totalizando R\$ 248.078.

12. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) é demonstrada pelo quadro a seguir:

Exercícios	Rentabilidade
Exercício findo em 31/12/2025	18,01%
Exercício findo em 31/12/2024 (reapresentado)	5,54%

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

13. Encargos debitados o Fundo

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

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	(36)	(0,01%)	(51)	(0,02%)
Despesas de auditoria e custódia	(48)	(0,02%)	(85)	(0,03%)
Taxa de administração	(322)	(0,12%)	(383)	(0,15%)
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	(0,01%)	(30)	(0,01%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(21)	(0,01%)	(19)	(0,01%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(49)	(0,02%)	(32)	(0,01%)
	(506)	(0,19%)	(600)	(0,23%)

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, é de R\$ 257.901 (R\$ 254.383 em 2024 (reapresentado)).

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, artigo 40 da IN 1.585. Investidores estrangeiros.

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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Custódia dos ativos integrantes da carteira

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo estão registrados e custodiados na [B]³ Brasil Bolsa e Balcão. As cotas de fundos de investimento são escriturais e o controle é mantido pelo administrador do respectivo Fundo.

17. Partes Relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	322	383
Valores a pagar	Instituição	Parte relacionada	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	31	32

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado 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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 confia 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 em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.505	-	2.505
Propriedades para investimento	-	-	271.122	271.122
Total do ativo	-	2.505	271.122	273.627

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo 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				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.251	-	2.251
Propriedades para investimento (reapresentado)	-	-	247.894	247.894
Total do ativo	-	2.251	247.894	250.145

19. Divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

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

20. Alterações estatutárias

Em 24 de julho de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação da alteração do regulamento, visando o ajuste das faixas de remuneração do patrimônio líquido referentes à taxa de administração e inserção do valor máximo mensal da taxa de remuneração, conforme previsto nos artigos 48 e 49 do Capítulo XII do regulamento do Fundo.

Em 30 de maio de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, houve deliberação e aprovação da alteração do regulamento, visando o ajuste das faixas de remuneração do patrimônio líquido referentes à taxa de administração, conforme previsto no artigo 48 do Capítulo XII do regulamento do Fundo.

Em 07 de maio de 2025, por meio da assembleia geral ordinária, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

No exercício, o administrador não contratou serviços prestados pelos auditores independentes relacionados a este Fundo por ela administrado, 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, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Eventos subsequentes

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

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável

* * *