

Classe Única de
Cotas do Riza Lecci
Fundo de
Investimento
Imobiliário
Responsabilidade
Limitada

CNPJ: 56.212.023/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM.
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes Ltda.

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

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

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

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora da

Classe Única de Cotas do Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os 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.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Valorização de aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliário

Veja a Nota 5.2 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 79,95% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII's"), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor das cotas dos FIIs divulgadas pelos respectivos administradores. Esses fundos investem em ativos financeiros mensurados ao valor justo, que não são ativamente negociadas e para os quais os parâmetros são observáveis no mercado. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Recálculo da valorização dos FIIs, com base nas cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores; • Obtenção da carteira de investimentos e as últimas demonstrações financeiras auditadas disponíveis dos FIIs na data-base de nossa auditoria e avaliação, de acordo com a composição e perfil de risco dos investimentos, os assuntos significativos que pudessem impactar os ativos da Classe; • Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação das carteiras de aplicações nos FIIs; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados na mensuração das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Existência e valorização de ativos financeiros

Veja a Nota 5.2 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 22,13 % de seu patrimônio líquido representado por Certificados de Recebíveis Imobiliários mensurados ao valor justo que não são ativamente negociados e para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação e custódia (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pela Classe com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários com base em indexadores disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independente;

um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

- Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe auditada no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados para a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 56.212.023/0001-14****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a)	-	-	248	0,51%
Operações compromissadas	5.1 (b)	123	0,08%	1.500	3,09%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	35.148	22,13%	45.034	92,83%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	126.966	79,95%	2.359	4,86%
Outros créditos		6	0,01%	-	-
Total do ativo		162.243	102,17%	49.141	101,29%
Passivo					
	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	798	0,50%	578	1,19%
Impostos e contribuições a recolher		2	0,02%	-	-
Provisões e contas a pagar		71	0,04%	50	0,10%
Obrigações por operações compromissadas	16.4	2.566	1,61%	-	-
Total do passivo		3.437	2,17%	628	1,29%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	159.999	100,76%	50.000	103,07%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(378)	(0,24%)	(335)	(0,69%)
Prejuízos acumulados		(815)	(0,52%)	(1.152)	(2,38%)
Total do patrimônio líquido		158.806	100,00%	48.513	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		162.243	102,17%	49.141	101,29%

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

Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 56.212.023/0001-14****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ:****59.281.253/0001-23)****Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	11.140	2.212
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	89	(32)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(3.539)	(1.033)
Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	940	58
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	36	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	(179)	(24)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	(7)	-
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.4	(41)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		8.439	1.181
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2	30
Receitas com operações compromissadas		257	32
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(53)	(13)
		206	49
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(429)	(146)
Outras despesas operacionais	10	(77)	(39)
		(506)	(185)
Lucro líquido do período		8.139	1.045
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	161.229	50.000
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		50,48	20,90
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		984,97	970,26

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

Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 56.212.023/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Cotas integralizadas em 29 de agosto de 2024	8.1	50.000	-	-	50.000
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(335)	-	(335)
Lucro líquido do período		-	-	1.045	1.045
Rendimentos apropriados	7	-	-	(2.197)	(2.197)
Em 31 de dezembro de 2024		50.000	(335)	(1.152)	48.513
Cotas integralizadas	8.1	109.999	-	-	109.999
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(43)	-	(43)
Lucro líquido do período		-	-	8.139	8.139
Rendimentos apropriados	7	-	-	(7.802)	(7.802)
Em 31 de dezembro de 2025		159.999	(378)	(815)	158.806

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

Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 56.212.023/0001-14****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ:****59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		2	30
Receitas com operações compromissadas		257	32
Pagamento de taxa de administração		(429)	(111)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(13)	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(43)	(24)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(64)	(13)
Caixa líquido das atividades operacionais		(290)	(86)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(35.548)	(66.098)
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	2.525	-
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	32.354	15.435
Venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (a)	711	-
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	13.706	4.484
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	7.063	2.292
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	(126.025)	(2.500)
Recebimento de amortização de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	564	117
Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)		940	58
Caixa líquido das atividades de investimento		(103.710)	(46.212)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	109.999	50.000
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(43)	(335)
Rendimentos distribuídos	7	(7.581)	(1.619)
Caixa líquido das atividades de financiamento		102.375	48.046
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(1.625)	1.748
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		1.748	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		123	1.748

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

Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 56.212.023/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única do Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, com início das atividades em 29 de agosto de 2024, destinado a investidores qualificados.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento, por meio de aplicação em cotas de outros Fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FI"), e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis mobiliários ("CRI"), (ii) letras hipotecárias ("LH"), (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"), (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de Fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de investimentos imobiliário; (viii) Ativos Financeiros, conforme definidos no Capítulo 3, e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175.

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.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de Fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Fundos de investimento imobiliário

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo Administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.212.023/0001-14

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 56.212.023/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

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

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

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

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

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

4.2.7 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	-	248
(b) Operações compromissadas	123	1.500
	123	1.748

(a) Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do Fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O Gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo Fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras financeiras do tesouro (LFT) com recompra em 02/01/2026 (2024 - 02/01/2025), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2025	31/12/2024
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	35.148	45.034
(b) Cotas de Fundos de investimento imobiliários - FIIIs	126.966	2.359
	162.114	47.393

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiro mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
RIZA SECURITIZADORA S.A.	25L2734485	(5)	n/a	300 / 1	18/12/2025	15/03/2035	100,00% DI+3%	4.993	5.668	5.012
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0378281	(1)	n/a	1 / 506	05/04/2022	25/10/2025	100,00% DI+4%	4.372	4.564	4.564
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1775589	(8)	n/a	213 / 1	20/11/2023	15/04/2038	IPCA+10,5%	4.950	4.921	4.527
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C1869458	(8)	n/a	121 / 1	29/03/2023	27/03/2028	100,00% DI+3,5%	4.691	4.452	4.449
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5109919	(5)	n/a	375 / 1	14/11/2024	05/03/2029	100,00% DI+2,5%	4.718	4.030	3.932
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	22G1038316	(8)	n/a	3 / 2	20/07/2022	21/07/2028	INCC-DI+12%	2.330	3.104	2.494
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2159971	(5)	n/a	272 / 1	22/12/2023	05/06/2030	100,00% DI+3,45%	3.098	2.022	2.028
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1022835	(5)	n/a	55 / 1	29/06/2022	05/03/2029	100,00% DI+3,5%	25.715	1.626	1.624
REIT SECURITIZADORA S.A.	23A1610639	(7)	n/a	3 / 1	26/01/2023	16/12/2032	IPCA+11,573%	1.700	1.515	1.412
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1759477	(7)	n/a	208 / 1	18/10/2023	26/12/2036	IPCA+10,5%	1.470	2.303	1.409
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B0574524	(5)	n/a	134 / 2	16/02/2023	05/07/2029	100,00% DI+5%	6.992	1.398	1.396
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	25J2375938	(7)	n/a	28 / 1	03/10/2025	10/10/2029	100,00% DI+4,1%	1.250	1.414	1.262
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21G0063304	(3)	n/a	4 / 299	02/07/2021	16/03/2026	100,00% DI+5,5%	5.010	773	744
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B0574471	(5)	n/a	134 / 1	16/02/2023	05/07/2029	100,00% DI+2%	2.128	297	295
									38.087	35.148

Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 56.212.023/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

31/12/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23L2158971	(1)	n/a	SR 1	22/12/2023	05/06/2030	CDIE + 3.45%	14.777	13.685	13.685
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23C1869458	(8)	n/a	SR 1	29/03/2023	27/03/2028	CDIE + 3.5%	11.755	11.301	11.166
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23K1775589	(8)	n/a	SR 1	20/11/2023	15/04/2038	IPCA + 10.5%	4.950	5.009	4.581
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22F1022835	(1)	n/a	SR 1	29/06/2022	05/03/2029	CDIE + 3.5%	12.315	2.654	2.654
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	22G1038316	(8)	n/a	SR 1	20/07/2022	21/07/2028	NINCC + 12%	2.330	2.444	2.332
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I2268708	(8)	n/a	SR 1	26/09/2024	19/09/2041	IPCA + 9.5%	2.480	2.437	2.275
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23B0574524	(5)	n/a	MEZ 2	16/02/2023	05/07/2029	CDIE + 5%	2.900	1.599	1.598
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1759477	(7)	n/a	SR 1	18/10/2023	26/12/2036	IPCA + 10.5%	1.470	1.490	1.460
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0810318	(3)	n/a	SR 1	17/02/2023	12/02/2027	CDIE + 7%	2.557	1.397	1.397
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0046476	(7)	n/a	SR 1	15/06/2023	15/06/2037	IPCA + 11%	1.450	1.514	1.382
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24E3185606	(3)	n/a	SR 1	23/07/2024	20/07/2029	CDIE + 5%	2.497	1.287	1.287
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1225575	(6)	n/a	SR 1	16/01/2023	31/12/2037	IPCA + 10.75%	1.250	1.251	1.217
									46.068	45.034

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Canal Companhia Securitizadora (www.canalsecuritizadora.com.br); True Securitizadora S.A (www.truesecuritizadora.com.br); Reit Securitizadora (https://reit.com.br/); Opea Securitizadora S.A. (https://www.opecapital.com/); Casa de Pedra Securitizadora (https://www.cpsec.com.br/) e Virgo Companhia de Securitização (https://virgo.inc/).

Composição por devedor e garantia

31/12/2025			
Emissor	Devedor	Garantia	Valor justo
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado	(b), (c), (e), (n)	5.013
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Projeto	(g), (e), (k), (n)	4.564
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Projeto	(a), (b), (c), (g), (h), (k), (n)	4.527
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Projeto	(a), (g), (j), (k), (m), (n)	4.448
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (e), (m), (n)	3.932
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	Corporativo	(a), (g) (d), (h), (d), (n)	2.494
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (e), (m), (n)	2.028
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (e), (m), (n)	1.624
REIT SECURITIZADORA S.A.	Projeto	(a), (c), (e), (g), (j), (k), (m), (n)	1.412
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (g), (j), (k), (l), (m), (n)	1.409
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (g), (j), (k), (l), (m), (n)	1.396
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	Projeto	(b), (g), (k), (n)	1.262
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Projeto	(b), (h), (n)	744
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (e), (m), (n)	295
			35.148

31/12/2024			
Emissor	Devedor	Garantia	Valor justo
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (e), (m), (n)	13.685
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (e), (m), (n)	11.166
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projeto	(a), (b), (c), (g), (h), (k), (n)	4.581
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projeto	(a), (g), (j), (k), (m), (n)	2.654
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	Corporativo	(a), (d), (i)	2.332
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	(d)	2.275
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projeto	(a), (g) (d), (h), (d)	1.598
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Corporativo	(g) (k) (d)	1.460
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Pulverizado	(a), (g), (j), (k), (l), (m), (n)	1.397
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (e), (m), (n)	1.382
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projeto	(a), (g), (j), (k), (l), (m), (n)	1.287
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	(a), (c), (e), (g), (j), (k), (m), (n)	1.217
			45.034

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.

(2) - Escritura de Superfície

(3) - CCB

(4) - Contrato de Compra e Venda

(5) - Pulverizado
- (6) - Debenture

(7) - Contrato de locação

(8) - Nota comercial

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário

(b) - Alienação fiduciária do imóvel

(c) - Coobrigação

(d) - Subordinação

(e) - Fundo de reserva

(f) - Contratos de financiamento

(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (h) - Aval

(i) - Fundo de overcollateral

(j) - Fiança

(k) - Alienação fiduciária de ações

(l) - Fundo de liquidez

(m) - Fundo de despesa

(n) - Patrimônio Separado

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do período

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	66.098
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(15.435)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.033)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.212
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(32)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.292)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.484)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	45.034
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	35.548
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(32.354)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.539)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	11.140
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	89
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(7.063)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(13.706)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	35.148

(b) Cotas de Fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo Administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

As aplicações em Fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 56.212.023/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

31/12/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
RIZA PONTE DA LIBERDADE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Sim	Desenvolvimento	98%	97.500	1.000,00	97.500
RIZA ESTIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	34%	120.000	100,17	12.021
LAGO DA PEDRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Desenvolvimento	5%	38.324	294,84	11.299
CLASSE RIZA TERRAX RENDA DI DE RESP LIMITADA DO FII RIZA TERRAX INSTITUCIONAL	Não	Renda	4%	40.000	100,42	4.017
RIZA KALITHEA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	3%	2.471.000	0,86	2.129
						126.966
31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
RIZA KALITHEA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	Híbrido	3%	2.471.000	0,95	2.359
						2.359

Seguem as informações sobre os principais Fundos de Investimento Imobiliário - FII's que compoem a carteira do Fundo:

Riza Ponte Da Liberdade - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O Riza Ponte da Liberdade - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas operações em 2025 com registro junto à Comissão de Valores Mobiliarios (CVM) sob o CNPJ nº 64.012.870/0001-63. O Fundo possui objetivo de investir proporcionar aos seus Cotistas a valorização das Cotas, conforme a Política de Investimento, por meio da realização de investimentos em Ativos Imobiliários, em especial nos Empreendimentos, através da aquisição de quotas de emissão da Companhia Investida ou de novos empreendimentos, com a finalidade de rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas. A gestão da carteira é realizada pela Riza Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e a administração do Fundo é conduzida pela Oliveira Trust DTVM S.A., também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administracao fiduciaria, escrituracao e relacionamento com os cotistas. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido pela regulamentação da CVM, e suas cotas são distribuidas em mercado regulamentado, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes.

Riza Estia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O Riza Estia Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas operações em 2025 com registro junto à Comissão de Valores Mobiliarios (CVM) sob o CNPJ nº 63.574.892/0001-54. O Fundo possui objetivo de investir preponderantemente na aquisição de terrenos, imóveis e/ou empreendimentos imobiliários que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação. A estratégia contempla a alocação prioritária em ativos imobiliários diretos, podendo ainda investir em CRLs, cotas de FIDC imobiliários, LH, LCI e letras imobiliárias garantidas, observados os limites regulatórios aplicáveis. A gestão da carteira é realizada pela Riza Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e a administração do Fundo é conduzida pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administracao fiduciaria, escrituracao e relacionamento com os cotistas. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido pela regulamentação da CVM, e suas cotas são distribuidas em mercado regulamentado, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes.

Lago Da Pedra - Fundo De Investimento Imobiliário

O Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 07 de fevereiro de 2020 e iniciou suas atividades em 06 de setembro de 2021, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas operações em 2020 com registro junto à Comissão de Valores Mobiliarios (CVM) sob o CNPJ nº 37.262.752/0001-30. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, conforme sua política de investimento, por meio da realização de investimentos em ativos imobiliários, em especial em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de ações de emissão da Lago da Pedra Participações S.A. ("companhia investida") ou de novos ativos imobiliários que atendam aos critérios de elegibilidade, com a finalidade de rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante o aumento do valor patrimonial das cotas decorrente da valorização dos ativos que compõem a carteira do Fundo e, posteriormente, por meio da alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos empreendimentos integrantes da carteira, conforme permitido por seu regulamento, pela legislação e pela regulamentação expedida pela CVM. A gestão da carteira é realizada pela Riza Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e a administração do Fundo é conduzida pela Oliveira Trust DTVM S.A., também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administracao fiduciaria, escrituracao e relacionamento com os cotistas. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido pela regulamentação da CVM, e suas cotas são distribuidas em mercado regulamentado, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes.

Movimentação do exercício

Aquisição de cotas de Fundo de investimento imobiliário (FII)	2.500
Recebimento de amortização de cotas de Fundo de investimento imobiliário (FII)	(117)
Ajuste ao valor justo de cotas de Fundo de investimento imobiliário (FII)	(24)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.359
Aquisição de cotas de Fundo de investimento imobiliário (FII)	126.025
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	36
Recebimento de amortização de cotas de Fundo de investimento imobiliário (FII)	(564)
Ajuste ao valor justo de cotas de Fundo de investimento imobiliário (FII)	(179)
Venda de cotas de Fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(711)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	126.966

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	(429)	(146)
	(429)	(146)

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) um percentual devido ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo, conforme tabela abaixo ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"):

Base de Cálculo (Patrimônio)	Percentual
Até R\$ 500.000	0,10%
R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	0,09%
R\$ 1.000.000 até R\$ 2.000.000	0,08%
R\$ 2.000.000 até R\$ 3.000.000	0,07%
Acima de R\$ 3.000.000	0,07%

(a.1) A Taxa de Administração também observará o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e

(b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

Taxa de gestão

O Gestor recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Gestão"): (a) 0,50% (meio por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão").

Taxa de performance

Além da remuneração que lhe é devida como taxa de gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a ser paga pelos cotistas detentores das Cotas Subordinadas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas Subordinadas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,20 x { [ResultadoM-1] – [PL Base * (1+Taxa de Correçãoxm-1)] }

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance

Taxa de Correçãoxm-1 = Variação do CDI do mês x (conforme definido abaixo) ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração, + 2% a.a. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas detentores Cotas Subordinadas;

PL Base = Valor da integralização de Cotas Subordinadas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de Cotas Subordinadas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

Resultado: conforme fórmula abaixo:

ResultadoM-1 = [(PL ContábilM-1) + (Distribuições Corrigidasm-1)]

No período em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não incorreu em taxa de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 56.212.023/0001-14
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora considerando a recomendação da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 14º (décimo quarto) dias útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administração, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do período	8.139	1.045
Despesas operacionais não pagas	22	15
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	3.539	1.033
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.077)	80
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FII's	179	24
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	7.802	2.197
Rendimentos apropriados	7.802	2.197
Rendimentos (a distribuir)	(798)	578
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício/período	578	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	7.582	1.619
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	47,03	32,38
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Na emissão de novas cotas, aos cotistas do Fundo que tiverem subscrito e integralizado suas cotas até a data estabelecida nos documentos da nova oferta, será assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável. Caberá à deliberação pela assembleia especial de cotistas ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora das cotas e da B3. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pela instituição escrituradora das cotas e/ou na B3, conforme o caso. Encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 10.000.000 (dez bilhões de reais).

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 50.000 com valor unitário de R\$ 1.000,00, totalizando 50.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo encerrada em 30 de agosto de 2024.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi integralizado o montante de R\$ 50.000, totalizando 50.000 cotas. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 335, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram emitidas 111.229 novas cotas mediante aporte financeiro de R\$ 109.999.

8.3 Amortização de cotas

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 do regulamento. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo de 5 dias úteis entre a data de corte e a data de pagamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
Gastos com colocação de cotas	378	335
	378	335

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2025, houve gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 43.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de Fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou reposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do período	8.139	1.045
Patrimônio líquido inicial	48.513	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	50.000
Gastos com colocação de cotas	(43)	(335)
	(43)	49.665
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	16,79%	2,10%

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

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	429	0,73%	146	0,30%
Outras receitas (despesas) operacionais	77	0,13%	39	0,08%
	506	0,86%	185	0,38%
		58.561		49.401

Patrimônio líquido médio do período

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A.

14 Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações Compromissadas	-	123	-	123
Cotas de Fundo de investimento imobiliário	-	126.966	-	126.966
Certificados de recebíveis imobiliários	-	35.148	-	35.148
Total do ativo	-	162.237	-	162.237

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de renda fixa	-	248	-	248
Operações Compromissadas	-	1.500	-	1.500
Cotas de Fundo de investimento imobiliário	-	2.359	-	2.359
Certificados de recebíveis imobiliários	-	45.034	-	45.034
Total do ativo	-	49.141	-	49.141

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

16.3 É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como Gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

17. Eventos subsequentes

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

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *