

Classe Única de
Cotas do RB
Desenvolvimento
Residencial V Fundo
de Investimento
Imobiliário -
Responsabilidade
Limitada

CNPJ: 58.350.082/0001-84

(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
Balanco patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.

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

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

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

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora da

Classe Única de Cotas do RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do RB Desenvolvimento Residencial V 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 as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 22 de julho de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do RB Desenvolvimento Residencial V 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 período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025, 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 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

Veja a Nota 6.1 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro 2025, a Classe possuía 85,64% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, suportado pelo contrato de compra e venda do imóvel com terceiros, partes não relacionadas da Classe. Devido ao fato desse investimento representar o principal elemento que influencia a movimentação do patrimônio líquido e o resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Análise do contrato de compra e venda do imóvel com terceiros, partes não relacionadas da Classe; • Verificação das liquidações financeiras decorrentes dessa transação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar 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.

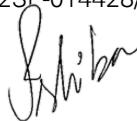
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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.

São Paulo, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**CNPJ (58.350.082/0001-84)****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	5.145	14,68%
Outros créditos		71	0,20%
		5.216	14,88%
Não circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	5.2	33.000	94,17%
Adiantamento por aquisição imóvel	6	30.011	85,64%
		63.011	179,81%
Total do ativo		68.227	194,70%
Passivo		31/12/2025	% do PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	8	54	0,15%
Ações de companhias fechadas a integralizar	5.2	32.995	94,16%
Provisões e contas a pagar		135	0,39%
		33.184	94,70%
Total do passivo		33.184	94,70%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	37.033	105,68%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(1.946)	-5,55%
Prejuízos acumulados		(44)	-0,13%
Total do patrimônio líquido		35.043	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		68.227	194,70%

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

RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ (58.350.082/0001-84)

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

Demonstração do resultado no período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025

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

	Nota	22/07/2025 a 31/12/2025
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		403
		403
Despesas operacionais		
Despesa de consultoria		(70)
Despesa legais		(94)
Despesas de auditoria		(42)
Taxa de administração	7 e 11	(153)
Outras despesas operacionais	11	(34)
		(393)
Lucro líquido do exercício		10
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	37.023
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,27
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		946,53

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido no período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025
 Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 22 de julho de 2025	9.1	37.033	-	-	37.033
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(1.946)	-	(1.946)
Lucro líquido do período	10	-	-	10	10
Rendimentos apropriados	8	-	-	(54)	(54)
Em 31 de dezembro de 2025		37.033	(1.946)	(44)	35.043

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

RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ (58.350.082/0001-84)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) no período de 22 de julho a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais

	Nota	22/07/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		403
Pagamento de taxa de administração		(120)
Pagamento (compensação) de IR		(71)
Pagamento de despesas com consultoria		(12)
Pagamento de serviços advocatícios		(94)
Outros pagamentos operacionais		(32)
Caixa líquido das atividades operacionais		74
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2	(5)
Aquisição de imóveis para renda	6.2	(30.011)
Caixa líquido das atividades de investimento		(30.016)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	37.033
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	9.4	(1.946)
Caixa líquido das atividades de financiamento		35.087
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		5.145
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	5.145

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

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas de Responsabilidade RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Classe ou Fundo”). O Fundo foi constituído em 04 de dezembro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 22 de julho de 2025, com prazo de duração determinado, encerrando-se em 84 (oitenta e quatro) meses, prorrogável por um período adicional de 12 (doze) meses, a critério do Gestor, contados a partir da data da primeira integralização de cotas, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Fundo é destinado a investidores qualificados.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, primordialmente por meio da aquisição, direta ou indireta, de (i) Empreendimentos Imobiliários; e/ou (ii) títulos ou valores mobiliários que tenham por lastro, finalidade ou objetivo o financiamento de Empreendimentos Imobiliários, em quaisquer casos, observados os Critérios de Elegibilidade aplicáveis. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 - DRIM11. No período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025 não houve negociação do papel.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

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

3.3.2 Ações de companhias fechadas

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

3.3.3 Propriedades para investimentos

O investimento é contabilizado ao valor de custo de aquisição, visto o estágio inicial de evolução das obras e sua destinação para venda. A administração analisa o valor realizável líquido e realiza os ajustes

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.

RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**CNPJ (58.350.082/0001-84)****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**4.1 Riscos de mercado****4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 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.

4.1.8 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).

4.1.9 Risco de liquidez

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.1 Risco de crédito

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

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

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;

- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

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

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

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 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.

4.2.8 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, mantêm 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

BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

31/12/2025
5.145
5.145

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

5.2 De caráter imobiliário

Ações de Companhia Fechada

31/12/2025
33.000
33.000

31/12/2025

Ações de companhia fechada	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
DRIM DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL V HOLDING EMPREENDIMENTOS	Sim	33.000	100%	33.000

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A DRIM Desenvolvimento Residencial V Holding Empreendimentos Imobiliários Ltda. é uma sociedade constituída com o objetivo de atuar como veículo de investimento para participação em empreendimentos imobiliários residenciais, vinculada ao RB Desenvolvimento Residencial V Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, administrado pela RB Asset Management Ltda. A companhia é utilizada como estrutura societária para realização de investimentos em projetos de incorporação e desenvolvimento imobiliário, permitindo a aquisição de participações em sociedades de propósito específico ou a realização direta de investimentos em empreendimentos imobiliários. Por meio dessa estrutura, busca-se viabilizar o desenvolvimento, a exploração e a posterior comercialização dos empreendimentos, com geração de resultados decorrentes da valorização e venda das unidades imobiliárias.

A sociedade tem por objeto a participação em empreendimentos e projetos imobiliários, incluindo a aquisição, desenvolvimento, incorporação, exploração e comercialização de imóveis, bem como a participação em outras sociedades ou sociedades de propósito específico (SPEs) ligadas a atividades imobiliárias, especialmente relacionadas ao desenvolvimento de empreendimentos residenciais.

As ações de companhias fechadas foram adquiridas em agosto de 2025, e considerando que a companhia encontra-se em fase de estruturação, o valor justo deste investimento em 31 de dezembro de 2025 é o valor de custo dos aportes realizados.

O investimento está contabilizado ao valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda. A administração analisou o valor realizável líquido dessa companhia investida e não identificou ajustes necessários.

Movimentação do período

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Ações de companhias fechadas a integralizar

Aquisição de ações de companhias fechadas

Saldo em 31 de dezembro de 2025

-
32.995
5
33.000

6. Adiantamento por aquisição imóvel

Em 15 de agosto de 2025 foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Parte Ideal de Imóvel e Futuras Acessões e Outras Avenças para a aquisição de determinada parcela no empreendimento de incorporação imobiliária (Imóvel e futuras acessões do Empreendimento), o qual o Fundo desembolsou o total de R\$ 30.011, sendo que a sua transferência integral para o Fundo depende do atendimento a certas cláusulas restritivas. Caso as cláusulas restritivas não sejam cumpridas em prazo acordado entre as partes, o Fundo possui opção de venda do imóvel, sendo este valor de venda definido como o valor de custo do imóvel atualizado por índice de correção adicionado de 10% ao ano.

6.1 Descrição do empreendimento

Horácio Lafer - Avenida Horácio Lafer, 73, Itaim Bibi, São Paulo/SP, Brasil, 04538-083. Área do terreno 1.650,00 m². Área privativa 1.067,97 m²

O imóvel está em estágio inicial de evolução das obras e sua destinação é para venda.

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

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Aquisição de imóveis para renda

Saldo em 31 de dezembro de 2025

-
30.011
30.011

7. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração

31/12/2025
153
153

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"): equivalente a: (a) o percentual de 1,15% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo, ou, caso as cotas do Fundo 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 da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, aplicado sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, 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 acrescida à Taxa Global o montante equivalente a 0,05% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM. A Taxa será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente, sempre que positiva, e paga semestralmente, até o último dia útil do 2º (segundo) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

Onde:

Va = Rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{N}^M \text{Rendimento mês} * \text{Taxa de Correção (M)}$$

M = Mês de referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance. Taxa de Correção_{m-1} = Variação do Índice de Inflação do mês x (conforme definido abaixo) ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração acrescido da taxa de 8,00% (oito por cento) ao ano. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas; Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas corrigido pela Taxa de Correção.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso. A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

8. Política de distribuição dos resultados

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas mensalmente, sempre no 12º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.666.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro do período

Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas

Despesas operacionais não pagas

Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

Rendimentos (a distribuir)

Rendimentos líquidos pagos no período

31/12/2025
10
-
44
54
(54)
-

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025	
R\$	Quantidade
37.033	37.023
37.033	37.023

Valor por cota (valor expresso em reais)

1.000,28

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

9.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a 1ª emissão ou a emissão anterior, conforme o caso, o Gestor poderá deliberar pela realização de novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 2.000.000 (dois bilhões).

A 1ª emissão da oferta pública de cotas da classe única do Fundo foi registrada na CVM em 04 de dezembro de 2024, de 37.023 cotas no montante total de R\$ 37.033 foi completamente subscrita e integralizada.

9.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 31 de dezembro de 2025, não houve amortização.

9.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2025
1.946
1.946

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 1.946 registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

9.5 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 refram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 17 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

31/12/2025
10

Patrimônio líquido inicial

-

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

37.033

Gastos com colocação de cotas

(1.946)

35.087

0,03%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) 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.

11. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração
Outras despesas operacionais

31/12/2025	
Valores	Percentual
153	0,45%
34	0,10%
187	0,55%
	34.106

Patrimônio líquido médio do período

12. 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.

13. 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.

14. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

15. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 7 e 14.

16. 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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa

Ações de companhias fechadas

Propriedade para investimento

Total do ativo

31/12/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	5.145	-	5.145
-	-	33.000	33.000
-	-	-	-
-	5.145	-	38.145

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 22 de julho de 2025 a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

As demonstrações das mudanças das Ações de companhias fechadas e Propriedades para investimento estão descritas nas cotas 5.2 e 6.

17. Outras informações

- 17.1** Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2025, informamos que o Fundo, no período 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.
- 17.2** 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.
- 17.3** No período findo em 31 de dezembro de 2025, não houve alterações no regulamento.
- 17.4** Em 15 de agosto de 2025, por meio de Fato Relevante, a gestora informou que a Classe celebrou instrumento de compromisso de venda e compra para aquisição de participação em empreendimento de incorporação imobiliária residencial de alto padrão localizado no bairro do Itaim Bibi, na cidade de São Paulo – SP. O projeto terá área privativa total estimada de aproximadamente 12 mil m² e será desenvolvido por incorporadora tradicional do mercado. A participação do Fundo ocorrerá na modalidade de permuta física, com compromisso de capital estimado entre R\$ 30.000 e R\$ 31.800, podendo os valores e especificações técnicas sofrer alterações durante o desenvolvimento do projeto.
- 17.5** Em 29 de dezembro de 2025, por meio de Fato Relevante, foi comunicada a 2ª chamada de capital no âmbito da 1ª emissão de cotas do Fundo. A integralização das cotas ocorrerá por meio de amortização compulsória das cotas do fundo de investimento financeiro em renda fixa (FIC-FIRF) detidas pelos cotistas, com transferência automática dos recursos ao FII, não sendo necessária qualquer providência adicional por parte dos cotistas para cumprimento da obrigação de integralização.

18. Eventos subsequentes

- 18.1** Em 05 de fevereiro de 2026, por meio de Fato Relevante, o Fundo informou a celebração de instrumento vinculante para aquisição de participação em empreendimento de incorporação imobiliária residencial localizado no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo – SP. O projeto contará com área privativa total estimada de aproximadamente 12 mil m², e a participação da Classe ocorrerá na modalidade de permuta física, com compromisso de capital aproximado de R\$ 32.200. Com a realização deste investimento, os recursos captados na oferta inicial da Classe passaram a estar integralmente alocados.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *