

REC FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS -
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 53.260.548/0001-37)
(Administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2025

REC FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.)

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Demonstração da posição financeira

Demonstração do resultado

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Administradores e Cotistas do

REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Companhia, 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reapresentação das demonstrações financeiras

Chamamos atenção para as notas explicativas nº 2.1 e 21 às demonstrações financeiras findas em 30 de junho de 2025, a qual trata da reapresentação destas demonstrações financeiras com o objetivo de dar transparência aos assuntos relacionados com as aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) securitizados pela Riza Securitizadora S.A. (anteriormente denominada Virgo Companhia de Securitização), assunto tratado anteriormente como ressalva em nosso relatório de auditoria sobre aquelas demonstrações financeiras, emitido em 29 de setembro de 2025, em função de não haver sido disponibilizada das demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados detentores dos referidos CRI's e não ter sido possível aplicarmos NBC TA 600 - Considerações Especiais - Auditorias de Demonstrações Contábeis de Grupos (NBC TA 600). Com a emissão daquelas demonstrações financeiras e a execução dos procedimentos previstos na NBC TA 600, os quais nos permitiram assegurar sobre sua adequada apresentação, aquela ressalva que não é mais necessária, em razão das novas evidências posteriormente apresentadas pela Administração. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.

Certificados de recebíveis de imobiliários

Conforme Nota Explicativa nº 5.1 às demonstrações financeiras findas em 30 de junho de 2025, o Fundo possui investimento em certificados de recebíveis de imobiliários (CRI's), no montante de R\$ 42.358 mil, equivalentes a 78,91% de seu patrimônio líquido. O investimento em CRI's são mensurados pelo seu valor justo, apurado por metodologia interna do Administrador, sendo reconhecidas as valorizações ou desvalorização destes ativos. Devido a sua relevância, os assuntos tratados e pelo impacto direto na mensuração do valor das cotas do Fundo, consideramos que este como um principal assunto de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria, incluíram, entre outros:

- Leitura dos termos de securitização e alterações posteriores, quando aplicável, focando as condições determinadas e se estas foram refletidas nas demonstrações financeiras;
- Comparação da posição da carteira dos recebíveis imobiliários com os relatórios financeiros e contábeis, analisando a titularidade dos ativos;
- Verificação da correta apuração das valorizações e desvalorizações dos CRI's e se estas foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício;
- Comparação da posição dos CRI's com as informações dos responsáveis pela manutenção da custódia e análise das respectivas demonstrações contábeis dos emissores dos CRI's;
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluído na nota explicativa.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade e valor justo do investimento no Fundo aplicado, assim como a correta mensuração, contabilização divulgação em notas explicativas dos respectivos ativos e seu resultado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários 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 do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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

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



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da 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, 10 de abril de 2026.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paulo Sérgio Barbosa'.

Paulo Sérgio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

Rec Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 53.260.548/0001-37)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanço Patrimonial**Em 30 de junho de 2025**

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	30/06/2025	% PL
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	4		
Disponibilidades		-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		10.141	18,89%
		10.141	18,89%
Aplicações Financeiras	5		
De natureza não imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários		42.358	78,91%
		42.358	78,91%
Contas a receber			
Outros valores a receber		1.777	3,31%
Despesas antecipadas		11	0,03%
		1.788	3,34%
Total do ativo		54.287	101,14%
Passivo	Notas	30/06/2025	% PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	545	1,02%
Taxa de administração e gestão		44	0,08%
Auditoria e custódia		17	0,03%
Provisões e contas a pagar		3	0,01%
		609	1,14%
Total do passivo		609	1,14%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		54.538	101,60%
Gastos com colocação de cotas		(592)	(1,10%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(5.312)	(9,90%)
Prejuízos acumulados		5.044	9,40%
Total do patrimônio líquido	8	53.678	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		54.287	101,14%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 53.260.548/0001-37)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do Resultado**Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025**

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

	Notas	De 04/10/2024 a 30/06/2025
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	5.1	4.847
Resultado líquido de atividades imobiliárias		4.847
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	885
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	4 e 10	(198)
		687
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração e gestão	6 e 10	(422)
Despesas de auditoria e custódia	10	(27)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(6)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(35)
ANBIMA		(7)
Escrituração de cotas		(26)
		(490)
Resultado do período		5.044
Quantidade de cotas em circulação		5.453.775
Resultado por cota - R\$		0,92
Valor patrimonial da cota - R\$		9,84

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 53.260.548/0001-37)
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025
(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Em 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades)		-	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	8	54.538	-	-	-	54.538
Gastos com colocação de cotas	8	-	(592)	-	-	(592)
Distribuição de rendimentos	7	-	-	(5.312)	-	(5.312)
Resultado do período		-	-	-	5.044	5.044
Em 30 de junho de 2025		54.538	(592)	(5.312)	5.044	53.678

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 53.260.548/0001-37)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração dos Fluxos de Caixa (método direto)**Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025**

Em milhares de reais

	De 04/10/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos de renda fixa	885
Pagamento de taxa de administração e gestão	(378)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(198)
Pagamento de taxa de escrituração	(23)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(10)
Pagamento de taxa B3	(7)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(1.783)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.527)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(52.523)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	505
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	9.712
Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	4.795
Caixa líquido das atividades de investimentos	(37.511)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Recebimentos de cotas integralizadas	54.538
Rendimentos pagos	(4.767)
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(592)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	49.179
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	10.141
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	10.141
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	10.141

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Rec Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de indeterminado, constituído em 19 de dezembro de 2023, tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 4 de outubro de 2024, sendo regido pela instrução CVM nº 175/22 e pela Instrução CVM 516/11 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

O Fundo possui uma classe de cotas única ("Classe"), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela instrução CVM nº 175 de 2022.

O Fundo se destina-se ao público investidor em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor. Não é admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor.

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo administrador, por recomendação do Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos ativos imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos ativos imobiliários.

O objetivo do Fundo é o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em ativos imobiliários, nos termos do regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em ativos de liquidez

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.

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

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código RECD11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de junho de 2025 com o valor de R\$ 9,88 (nove reais e oitenta e oito centavos).

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitas a riscos de investimento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 e Resolução CVM nº 175 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 04 de outubro de 2024 a 30 de junho de 2025, em função da do início das atividades do Fundo em 04 de outubro de 2024, e, portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

2.1. Reapresentação das Demonstrações Financeiras

A Administração reapresenta as demonstrações financeiras referentes ao período findo em 30 de junho de 2025, exclusivamente para fins de correção da divulgação e inclusão dos desdobramentos dos assuntos descritos na nota explicativa nº 21 e a correção da nota explicativa nº 1 cujo sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de junho de 2025 foi anteriormente apresentada como R\$ 39,99 (trinta e nove reais e noventa e nove centavos) quando o correto é de R\$ 9,88 (nove reais e oitenta e oito centavos). Ressalta-se que tais ajustes não acarretaram impactos nos valores contábeis anteriormente apresentados, razão pela qual não houve necessidade de reapresentação dos do seu balanço patrimonial, demonstração do resultado do exercício demonstração das mutações do patrimônio líquido e demonstração dos fluxos de caixa.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo em 9 de abril de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

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

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

- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Saldo de caixa e depósitos à vista.

Caixa e equivalentes de caixa

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

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

V. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

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

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

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.
- Os recebíveis são mensurados pelo valor justo dos papéis, considerando seus respectivos fluxos de caixa a valor presente, através da aplicação de taxas praticadas no mercado.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a) **Certificados de recebíveis imobiliários**

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 mercados, conforme indicado na Nota Explicativa nº 5.

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 Administradora, 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 Administradora são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

3.5. Apuração do resultado

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

3.6. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.7. Lucro por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2025, o saldo do grupo "Caixa e equivalentes de caixa" compreende o saldo de aplicações financeiras, e estão apresentadas conforme quadro a seguir:

30 de junho de 2025

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano RF Simples CIC RL	Itaú S/A	10.141	18,89%
		10.141	18,89%

- a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada CNPJ: 06.175.696/0001-73**, foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004, destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de outubro de 2024, apresentaram o relatório dos auditores independentes emitido de 21 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião.

No período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, foram apropriadas receitas de R\$ 885, registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”, e despesa de R\$ 198, registradas em “Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa”.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

As aplicações financeiras de natureza imobiliária, em 30 de junho de 2025, estão representadas por:

5.1. Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 42.358. Por esses ativos o Fundo apropria e recebe pagamentos mensais de juros, amortizações e atualização monetária com base nas taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos CRIs existentes na carteira na data-base foi aplicada de acordo com as disposições da Instrução CVM nº 516 e com o Manual de Marcação a Mercado do Administrador, que considera as taxas praticadas pelo mercado desse tipo de valor mobiliário.

Em 30 de junho de 2025 os CRIs registrados em carteira do Fundo seguem com os seus fluxos de pagamentos de eventos dentro dos cronogramas.

Rec Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 53.260.548/0001-37)

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários em 30 de junho de 2025 estão compostas como a seguir:

30/06/2025									
Emissor	Ativo	Lastro	Garantias	Emissão/Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor
Bari Securitizadora	22L1607693	(1)	(a)(d)(f)(g)	15º / 1	26/12/2022	16/01/2030	CDI + 2,80%	5.980	4.883
Virgo Securitizadora	24L2711489	(2)	(a)(b)(c)(d)(e)(f)(k)	226º / 1	18/12/2024	15/12/2033	IPCA + 9,65%	4.420	4.574
Virgo Securitizadora	24L1786760	(2)	(b)(c)(d)	225º / 1	06/12/2024	17/11/2031	IPCA + 9,00%	4.420	4.230
Província Securitizadora	24J2335548	(2)	(a)(b)(c)(d)(f)(g)	80º / 1	09/10/2024	29/09/2039	IPCA + 10,50%	3.640	3.647
True Securitizadora S.A.	24G2759411	(3)	(a)(c)(i)(j)	1º / 340	21/08/2024	15/08/2029	CDI + 6,50%	3.814	3.837
Província Securitizadora	22I0867063	(2)	(a)(b)(c)(d)(f)(g)	20º / 1	22/09/2022	28/07/2027	CDI + 5,50%	5.918	3.296
Opea Securitizadora S.A.	22C0509668	(4)	(a)(c)(d)(f)(g)(h)	1º / 451	03/03/2022	25/06/2040	IPCA + 9,50%	3.869	2.947
Província Securitizadora	24I1243199	(3)	(a)(i)(k)(l)	71º / 1	05/09/2024	20/02/2045	IPCA + 8,50%	3.615.189	2.627
Província Securitizadora	23L2279298	(3)	(a)(i)(k)(l)	25º / 1	20/12/2023	20/11/2043	IPCA + 8,50%	4.695.270	2.365
Província Securitizadora	24J4456098	(2)	(b)(c)(d)(f)(g)	68º / 1	04/11/2024	16/11/2035	IPCA + 11,00%	2.600	2.104
Província Securitizadora	24K0086735	(3)	(b)(d)(e)(f)(g)	82º / 1	01/11/2024	20/03/2031	IPCA + 10,70%	2.600.000	2.068
True Securitizadora S.A.	21L0866334	(4)	(a)(c)(g)	1º / 486	17/12/2021	22/11/2033	IPCA + 7,00%	2.124	2.038
True Securitizadora S.A.	21K0906902	(4)	(a)(c)(g)	1º / 473	22/11/2021	22/11/2033	IPCA + 7,00%	2.034	1.981
True Securitizadora S.A.	22I1423539	(3)	(f)(i)	98º / 1	29/09/2022	15/09/2027	CDI + 3,00%	3.336	1.761
								10.952.614	42.358

Os CRIs de emissão da Securitizadora Virgo estão relacionados em Fatos Relevantes emitidos para o mercado de acordo com a Nota Explicativa nº 21 de Eventos Subsequentes.

Rec Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 53.260.548/0001-37)

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

Legendas

Lastró

- (1) - Cédula de crédito bancário
- (2) - Nota comercial
- (3) - Crédito imobiliário
- (4) - Debêntures

Regime de garantias

- (a) - Alienação fiduciária de imóveis
- (b) - Alienação fiduciária de cotas
- (c) - Cessão fiduciária de recebíveis
- (d) - Aval dos sócios
- (e) - Fiança dos sócios
- (f) - Fundo de reserva
- (g) - Fundo de despesas
- (h) - Fundo de juros
- (i) - Seguro
- (j) - Mecanismo de aceleração de amortização do CRI
- (k) - Subordinação
- (l) - Excesso de spread

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

Saldo em 4 de outubro de 2024

-

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	52.523
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	4.847
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(505)
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	(9.712)
Juros de certificados de recebíveis imobiliários	(4.795)

Saldo em 30 de junho de 2025

42.358

6. Taxa de administração e gestão

O administrador recebe por seus serviços neles compreendidos as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, uma taxa de administração equivalente a 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ("**taxa de administração**"), calculada (a) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no respectivo período, a carteira teórica do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários ("**IFIX**" e "**Base de cálculo da Taxa de Administração**", respectivamente), acrescido de um valor fixo mensal de R\$ 3 pelas atividades de escrituração das cotas, sendo este valor fixo atualizado anualmente pelo IPCA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

A título de taxa de administração inicial, o valor correspondente a R\$ 20, foi pago em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira taxa de administração, observado que tal valor não consumiu o valor mínimo mensal da remuneração devida ao administrador, por ser um valor de pagamento único.

Pelos serviços de gestão do Fundo, o gestor faz jus a uma remuneração equivalente a 1,00% (um inteiro por cento), deduzida da Taxa de Administração.

Não serão cobradas do Fundo ou das cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar a taxa de distribuição primária.

A taxa de administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Durante o período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, foi apropriada despesa com taxa de administração e gestão no montante de R\$ 422.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo 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 em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	De 04/10/2024 a 30/06/2025
Rendimentos	
Lucro líquido do período	5.044
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	213
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	64
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	5.321
Rendimentos antecipados	(9)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(9)
Rendimentos apropriados	5.312
Rendimentos a distribuir	(545)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	4.767
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,83%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(9)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

No período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 0,97 (noventa e sete centavos).

8. Patrimônio líquido

8.1. Emissões e integralizações de cotas

As cotas serão escriturais e nominativas e corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, observadas as características de cada emissão de cotas previstas no ato que aprovar cada nova emissão de cotas do Fundo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada cotista do Fundo no registro de cotistas do Fundo

Inicialmente, serão emitidas 20.000 (vinte milhões) de cotas, no valor de R\$ 10 (dez reais) por cota da primeira emissão, perfazendo o montante de R\$ 200.000, sendo que a quantidade e o montante poderão ser (i) aumentados em virtude da emissão total ou parcial do lote adicional; ou (ii) diminuídos em virtude da distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo da oferta.

No período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, houve integralização de 5.453.775 cotas no montante de R\$ 54.538.

8.2. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está composto de 5.453.775 cotas com valor de R\$ 9,84 (nove reais e oitenta e quatro centavos) cada, totalizando R\$ 53.678.

8.3. Gastos com colocação de cotas

No período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 592.

8.4. Resgate e amortização de cotas

O Fundo é constituído em regime fechado, de modo que não será admitido o resgate das cotas antes do término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação do Fundo.

As cotas poderão, a qualquer momento e a exclusivo critério do Administrador, após recomendação do gestor, ser amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, quando houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

No período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

9. Rentabilidade

No período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, a rentabilidade (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi positiva em 8,85%.

10. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no período de 04 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025 são os seguintes:

De 04/10/2024 a 30/06/2025	
	Valores % PL médio
Taxa de administração e gestão	(422) (0,78%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(198) (0,37%)
Despesas de auditoria e custódia	(27) (0,05%)
Taxa de fiscalização da CVM	(6) (0,01%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(35) (0,06%)
	(688) (1,27%)

Para o período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 54.230.

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.

Lei nº 14.754/2023

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

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

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

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

A gestão do Fundo é feita pela Rec Gestão de Recursos S.A.

14. Partes relacionadas

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

			De 04/10/2024 a 30/06/2025
Despesas	Instituição	Relacionamento	
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	350
Taxa de gestão	REC Gestão de Recursos S.A.	Gestora	72
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2025
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	5
Taxa de gestão	REC Gestão de Recursos S.A.	Gestora	39

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

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.

Para os certificados de recebíveis imobiliários a administração adotou o fluxo de caixa descontado, conforme apresentado na nota explicativa 3, utilizando a taxa DI-Pré projetada para o vencimento.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	10.141	-	10.141
Certificado de recebíveis imobiliários	-	42.358	-	42.358
Total do ativo	-	52.499	-	52.499

16. Riscos associados ao Fundo

O objetivo e a política de investimentos não constituem promessa de rentabilidade, os cotistas assumem os riscos decorrentes do investimento no Fundo, cientes da possibilidade de eventuais perdas e eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador e/ou do gestor.

16.1. Riscos de mercado

16.1.1. 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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

16.1.2. 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 influenciam 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, (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.

16.1.3. Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

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

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

16.1.5. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

16.1.6. Riscos jurídicos

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

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.

16.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

16.2.1. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

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 à 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.

16.2.2. 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.

16.2.3. Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

- iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

16.2.4. Risco de alterações na lei do inquilinato

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

16.2.5. Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

16.3. Riscos relativos ao Fundo

16.3.1. 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, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

16.3.2. Desempenho passado

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

16.3.3. Risco tributário

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

Ainda de acordo com a referida lei, 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).

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

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

16.3.4. Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

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

17. Divulgação de informações

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

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

Registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelo auditor independente do Fundo que não os serviços de auditoria externa referentes a esse Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. Deliberações em assembleia

Em 01 de agosto de 2024 por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento o administrador alterou o regulamento do Fundo, o inciso (k) do item (vi) da, bem como renumerar os demais itens, do Instrumento particular de constituição, incluiu o suplemento da primeira emissão do Fundo ao regulamento e ratificou, para todos os efeitos, todas as demais cláusulas do regulamento.

20. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. O Fundo está adaptado nos termos da Resolução CVM nº 175.

21. Eventos subsequentes

O Fundo possui, em sua carteira, ativos securitizados emitidos pela Virgo Companhia de Securitização (atualmente Riza Securitizadora Holding S.A.). Entre eles, destaca-se o papel 24L2711489, que foi mencionado em diversas notícias veiculadas na mídia e em comunicados oficiais da própria securitizadora durante o mês de agosto de 2025.

Essas publicações referem-se ao uso do Fundo de Reserva do Patrimônio Separado em aplicações realizadas no FIF Allocation (Allocation), fundo também administrado pela Apex.

Fatos Relevantes

Em 20 e 21 de agosto de 2025, a Administradora do Fundo comunicou ao cotista do Allocation e ao mercado a existência de questionamentos relativos a aspectos de governança da securitizadora Virgo, especialmente quanto à utilização de recursos de fundos de reserva.

A Virgo, por sua vez, publicou Fatos Relevantes em 21, 22 e 29 de agosto de 2025, bem como Comunicado ao Mercado em 25 de agosto de 2025, esclarecendo que:

- Não vislumbra prejuízos aos investidores em virtude das operações objeto das notícias;
- Eventuais equívocos operacionais identificados foram prontamente solucionados, com resgates corrigidos pela taxa DI do período; e
- Está em andamento processo de auditoria e revisão dos termos de securitização dos patrimônios separados.
- Encontra-se em negociação a alienação de seu controle societário para a Riza Controle Holding S.A., prevendo-se, como parte da operação, a aquisição dos CRIs atualmente detidos pelo Allocation, sem deságio, caso não liquidados até o fechamento da transação.

Posteriormente, conforme Fatos Relevantes divulgados ao mercado, destacam-se as seguintes atualizações relevantes:

- Em continuidade ao processo de alienação do controle societário, foi informado o cumprimento de todas as condições precedentes e a conclusão da operação de venda indireta da Virgo para a Riza Securitizadora Holding S.A., integrante do grupo Riza, com o efetivo fechamento da transação em 10 de novembro de 2025;
- Em linha com a nova estrutura de controle e fortalecimento das práticas de governança, a companhia anunciou, em 19 de novembro de 2025, a eleição de Diretora de Compliance, reforçando os controles internos, gestão de riscos e aderência às melhores práticas de mercado; e
- Adicionalmente, em Assembleia Geral realizada em 12 de dezembro de 2025, foi aprovada a alteração da razão social da companhia para Riza Securitizadora S.A., refletindo sua integração ao grupo econômico da Riza e a reorganização societária decorrente da transação.

Dessa forma, observa-se a evolução do caso com a conclusão da mudança de controle, implementação de melhorias de governança e reorganização societária da securitizadora, mitigando os riscos anteriormente reportados ao mercado.

Riscos Identificados

Até a presente data, não foram identificados riscos de inadimplemento de obrigações previstas nos termos de securitização. Entretanto, os seguintes fatores merecem destaque:

- Risco regulatório: a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) instaurou processo administrativo para apuração e solicitação de esclarecimentos, cujos desdobramentos podem gerar efeitos adicionais até a conclusão das investigações; e
- Risco societário: a alteração do controle da securitizadora poderá implicar mudanças em sua governança e estrutura operacional.

Atuação da Administradora e da Gestora

Cumprir destacar que a Administradora e a Gestora têm atuado de forma diligente, tempestiva e transparente, em estrita conformidade com a regulamentação aplicável, adotando as seguintes medidas:

- Comunicação imediata ao mercado e aos cotistas sobre os fatos relevantes; e
- Acompanhamento próximo das investigações conduzidas pela securitizadora e pelos órgãos reguladores.

Adicionalmente, em 26 de setembro de 2025, a Virgo comunicou a formalização do compromisso de resgate antecipado facultativo da 1ª série da 262ª emissão, com liquidação prevista em até 30 dias após a celebração do contrato e sujeita às aprovações necessárias; reiterou, ainda, que os recursos aplicados no Allocation serão realocados às contas de origem, corrigidos pelo CDI, sem prejuízo aos investidores.

Ressalta-se, portanto, que os eventos relatados decorrem exclusivamente de condutas atribuíveis à securitizadora, não configurando responsabilidade da Administradora, da Gestora ou de quaisquer demais prestadores de serviços do Fundo, cuja conduta permanece pautada pelas melhores práticas de mercado e em estrita observância às normas legais e regulatórias.

Comunicação entre BRL e Virgo sobre o Allocation

A BRL Trust, administradora do fundo, identificou uso indevido de fundos de reserva pela Virgo Companhia de Securitização para subscrição de cotas do FIF Allocation.

Diante da falta de esclarecimentos por parte da Virgo e do fechamento do fundo para resgates por mais de cinco dias, a BRL Trust convocou assembleia geral de cotistas do Allocation em 29 de agosto 2025.

A assembleia visa deliberar sobre:

1. Substituição da administradora, gestora ou ambos;
2. Reabertura ou manutenção do fechamento do fundo;
3. Pagamento de resgates em ativos;
4. Cisão do fundo; e
5. Liquidação do fundo.

A assembleia foi suspensa pela Virgo e remarcada para 20 de outubro de 2025. Após isso, em 4 de novembro de 2025, foi deliberado e aprovado através de Assembleia Geral de Cotistas, os seguintes itens:

Rec Fundo de CRI Cotas Amortizáveis - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 53.260.548/0001-37)

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 4 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

- (i) A liquidação e o encerramento do Fundo, com a entrega ao cotista, em pagamento, da totalidade dos ativos do Fundo (recursos imediatamente disponíveis em caixa e ativos;
- (ii) Dar quitação integral aos prestadores de serviços do Fundo pelos serviços prestados e pela conduta até a data da efetiva liquidação; e
- (iii) Autorizar a Administradora a praticar todos os atos necessários à implementação das deliberações ora aprovadas.

Roger Vicente Lima
Contador CRC-1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável

* * * *