Classe Única do Central Real Estate I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 47.463.488/0001-57)
(Gerido pela Central Capital Gestão de Recursos S.A.)
(CNPJ: 46.791.648/0001-24)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Demonstrações da posição financeira **7**

Demonstrações do resultado do exercício e do resultado abrangente **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações do fluxo de caixa - Método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjunto Térreo ao 801 – Parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas, à Administradora e Gestora da

Classe Única do Central Real Estate I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Central Real Estate I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Classe"), administrada pela BRL Trust Investimentos Ltda. ("Administradora"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única do Central Real Estate I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações.

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 Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião

Principais assuntos de auditoria

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

financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação do valor justo de debêntures conversíveis em ações	
Veja a nota explicativa n° 7 das demonstrações financeiras	
Principais assuntos de auditoria	**Como auditoria endereçou esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 27,67% de seu patrimônio líquido representado por debêntures conversíveis em ações, mensurados pelo seu valor justo. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamento, bem como incerteza em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo das debêntures e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e nos dados da avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: – Avaliamos, com o auxílio de nossos especialistas em precificação de instrumentos financeiros, a razoabilidade e a consistência da metodologia, dados e premissas adotadas na mensuração do valor justo dos ativos; – Analisamos, com o auxílio de nossos especialistas em precificação de instrumentos financeiros, a adequação dos cálculos matemáticos empregados na mensuração do valor justo dos ativos; e – Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração do valor justo das debêntures conversíveis em ações, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Avaliação do valor justo do investimento em ações de companhias fechadas	
Veja a nota explicativa n° 6 das demonstrações financeiras	
Principais assuntos de auditoria	**Como auditoria endereçou esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 39,78% do seu patrimônio líquido representado por ações de companhias fechadas (Investidas) e sem cotação em bolsa ou mercado ativo, mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que considera o valor de mercado dos empreendimentos detidos pelas Investidas, definido com base em laudos de avaliação, acrescido da posição líquida contábil (ativos menos passivos) de cada companhia. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamento, bem como incerteza em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas ações e do impacto	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: – Avaliamos, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação dos empreendimentos; – Analisamos, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, a adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos de avaliação; e – Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

que eventuais mudanças nas premissas e nos dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração do valor justo das ações de companhias fechadas, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, datado em 27 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidades da Administração da Classe pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.

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

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

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

São Paulo, 1º de junho de 2026

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



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

CLASSE ÚNICA DO CENTRAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ: 47.463.488/0001-57)
(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda. - CNPJ: 23.025.053/0001-62)

Demonstrações das posições financeiras
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	Nota explicativa	31/12/2025			31/12/2024		
		Quantidades	Valor contábil	% s/ PL da Classe	Quantidades	Valor contábil	% s/ PL da Classe
Ativo circulante			**12.495**	**2,33%**		**49.149**	**12,42%**
Caixa e equivalente de caixa			**12.495**	**2,33%**		**49.149**	**12,42%**
Cotas de fundos de investimentos renda fixa		**7.872,1372**	**12.495**	**2,33%**	**35.344,8812**	**49.149**	**12,42%**
FI RF BRL Soberano REF DI LP	4	7.872,1372	12.495	2,33%	35.344,8812	49.149	12,42%
Instrumentos financeiros			**361.988**	**67,45%**		**350.315**	**88,54%**
Titulos de Renda Fixa		**106.460.848**	**148.518**	**27,67%**	**91.367.597**	**115.043**	**29,08%**
Debêntures conversíveis em ações	7	106.460.848	148.518	27,67%	91.367.597	115.043	29,08%
Participações em ações de companhias fechadas		**126.791.000**	**213.470**	**39,78%**	**222.272.000**	**235.272**	**59,46%**
Ações de capital fechado	6	126.791.000	213.470	39,78%	222.272.000	235.272	59,46%
Outros ativos			**163.462**	**30,47%**		**1**	**0,00%**
Outros ativos			1	0,00%		1	0,00%
Direitos sobre vendas a receber	6.5		163.461	30,47%		-	0,00%
Total do ativo			**537.945**	**100,25%**		**399.464**	**100,96%**
Passivo Circulante							
Outras obrigações			**1.408**	**0,25%**		**3.798**	**0,96%**
Taxa de administração	11 | 12		54	0,01%		51	0,01%
Taxa de gestão	12		876	0,16%		1.141	0,29%
Auditoria e custódia	12		75	0,01%		69	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	12		3	0,00%		-	0,00%
Obrigações sobre compras a pagar	6.2		400	0,07%		2.500	0,63%
Total do passivo			**1.408**	**0,25%**		**3.798**	**0,96%**
Patrimônio líquido			**536.537**	**100,00%**		**395.667**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio liquido			**537.945**	**100,25%**		**396.965**	**100,33%**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações financeiras

CLASSE ÚNICA DO CENTRAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ: 47.463.488/0001-57)
(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda. - CNPJ: 23.025.053/0001-62)

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

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ações de companhias investidas		**142.000**	**21.290**
Resultado com valor justo das ações de companhias investidas	6	135.901	13.000
Resultado nas negociações		-	8.290
Dividendos e juros de capital próprio		6.099	-
Resultado com títulos e valores mobiliários		**25.868**	**15.234**
Resultado com cotas de fundos de investimento Renda Fixa	4	4.372	4.519
Apropriação de rendimentos de debêntures	7	21.496	10.715
Demais despesas/receitas		**(14.590)**	**(21.053)**
Taxa de administração	11 | 12	(633)	(609)
Taxa de gestão	12	(12.212)	(18.852)
Consultoria e assessoria	12	(175)	(457)
Honorários Advocatícios	12	(55)	(634)
Auditoria e custódia	12	(1.226)	(149)
Taxa de fiscalização CVM	12	(69)	(263)
Outras despesas	12	(313)	(85)
Outras receitas	12	-	(6)
Reversão de provisão de exercícios anteriores	12	91	-
Resultado do exercício		**153.278**	**15.470**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações financeiras

CLASSE ÚNICA DO CENTRAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ: 47.463.488/0001-57)
(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda. - CNPJ: 23.025.053/0001-62)

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado do exercício	**153.278**	**15.470**
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	**153.278**	**15.470**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações financeiras

CLASSE ÚNICA DO CENTRAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ: 47.463.488/0001-57)
(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda. - CNPJ: 23.025.053/0001-62)

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

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	Nota	Quantidade decotas	Capital Integralizado	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023		**217.497,0000**	**217.497**	**-**	**(1.133)**	**216.364**
Integralização de cotas	15	172.240,0000	172.240	-	-	172.240
Amortização de cotas	15	-	-	(8.407)	-	(8.407)
Resultado do exercício		-	-	-	15.470	15.470
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**389.737,0000**	**389.737**	**(8.407)**	**14.337**	**395.668**
Integralização de cotas	15	87.580,0000	87.580	-	-	87.580
Amortização de cotas	15	-	-	(99.989)	-	(99.989)
Resultado do exercício		-	-	-	153.278	153.278
Saldo em 31 de dezembro de 2025		**477.317,0000**	**477.317**	**(108.396)**	**167.615**	**536.537**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações financeiras

CLASSE ÚNICA DO CENTRAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ: 47.463.488/0001-57)
(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda. - CNPJ: 23.025.053/0001-62)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	Nota explicativa	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de cotas de fundos de investimento de renda fixa	4	4.372	4.519
Pagamento de taxa de administração		(631)	(607)
Pagamento de taxa de gestão		(12.477)	(18.766)
Pagamento de consultoria e assessoria		(176)	(466)
Pagamento de advogados		(55)	(634)
Pagamento de auditoria e custódia		(1.217)	(74)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(65)	(263)
Pagamento de seguros		(37)	(49)
Pagamento diversos		(310)	(17)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(10.596)**	**(16.357)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Compra de ações de empresas investidas	6.2	(98.649)	(123.481)
Venda de ações de empresas investidas	6.2	56.254	40.242
Redução de capital de ações de empresas investidas	6.2	34.626	-
Aquisição de debêntures conversiveis em ações	6.7	(45.710)	(93.907)
Recebimento de amortização de debentures	6.7	5.652	2.117
Venda de debêntures conversíveis em ações	6.7	18.153	-
Recebimento de dividendos	7	6.099	1.662
Recebimento de juros s/ debentures	6.7	9.926	1.888
Caixa líquido das atividades de investimento		**(13.649)**	**(175.029)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	15	87.580	172.240
Amortização de cotas	15	(99.989)	(8.407)
Caixa líquido das atividades de financiamentos		**(12.409)**	**163.833**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(36.654)**	**(27.553)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		49.149	73.152
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		12.495	49.149
Saldo de variação liquida de caixa e equivalentes de caixa		**(36.654)**	**(24.003)**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações financeiras

1. Contexto Operacional

A **Classe Única do Central Real Estate I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia** ("Classe") foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração da Classe de 07 (sete) anos, contados a partir da primeira integralização de cotas, sendo que tal período pode ser estendido por mais 01 (um) ano, mediante proposta da Gestora e aprovação da assembleia geral, tendo iniciado as suas atividades em 8 de maio de 2023.

As cotas de emissão da subclasse "A", destina-se exclusivamente à Gestora, colaboradores e funcionários da Gestora e/ ou partes relacionadas da Gestora, que sejam considerados profissionais, nos termos da instrução ICVM nº 30, e alterada posteriormente pela Resolução 162/22 e 179/23.

As cotas de emissão das subclasses "B" e "C", destinam-se exclusivamente à investidores profissionais, nos termos da instrução ICVM nº 30, e alterada posteriormente pela Resolução 162/22 e 179/23.

O objetivo preponderante da Classe é proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas no longo prazo e o retorno financeiro aos cotistas, por meio da aquisição de valores mobiliários de emissão de companhias alvo, conforme admitido na Resolução CVM 175 e demais regulamentações aplicáveis.

Em atendimento ao artigo 4º e 18º("e") da Instrução CVM nº 579/16 em conjunto com a Resolução CMN nº 5.111/23, a Administradora concluiu que a Classe se qualifica como Entidade de Investimento considerando que:

(i) A classe possui mais de um investimento, direta ou indiretamente;

(ii) A classe possui mais de um cotista, direta ou indiretamente;

(iii) Os cotistas não influenciam ou não participam da administração das entidades investidas ou não são partes ligadas aos administradores dessas entidades;

(iv) A Classe possui investimento em entidades nas quais os cotistas não possuíam qualquer relação societária, direta ou indiretamente, previamente ao investimento da Classe.

(v) A Classe recebe recursos de cotistas que atribuem o desenvolvimento e a gestão de sua carteira de investimento a um gestor qualificado detentor de plena discricionariedade na representação e tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado a consultar os cotistas da Classe para suas decisões de investimento e tampouco indicar os cotistas ou partes a eles ligadas como representantes nas entidades investidas. O regulamento da Classe não impõe qualquer limitação à atuação das Gestoras no que se refere a tomada de decisão de investimento e desinvestimento da Classe;

(vi) A Classe se compromete com os investidores com o objetivo de investir os recursos unicamente com o propósito de apreciação do capital investido dentro do período de investimento;

(vii) A Classe avalia seus investimentos anualmente a valor justo, por meio de suas Gestoras, atráves de projeções elaborados a partir da troca de informações com os administradores das entidades investidas, assessores especializados e advogados contratados. Nos casos em que o valor justo de uma entidade não pode ser mensurável de maneira confiável, o valor de custo será utilizado até haja confiabilidade na mensuração do valor justo;

A ausência de uma ou mais características típicas citadas acima, entretanto, não desqualifica a Classe da categoria de entidade de investimento. De acordo com a Instrução CVM nº 579/16 em conjunto com a Resolução CMN nº 5.111/23, o Administrador ainda poderá determinar que a Classe se qualifica como entidade de

investimento a partir da análise dos efeitos econômicos agregados de suas operações, mesmo que uma ou mais características mencionadas acima não estejam presentes.

A estrutura de gestão profissional a que se refere o art. 2º da Resolução CMN nº 5.111/23, também pode se estabelecer no nível do cotista direto ou indireto da Classe de investimento no país, desde que esse cotista direto ou indireto seja organizado coma Classe de investimento no país ou coma Classe ou veículo de investimento no exterior, o que resultará na classificação da Classe de investimento no país como entidade de investimento.

Os investimentos em Classes não são garantidos pela Administradora, pelas Gestoras ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2. Base para elaboração e mensuração das demonstrações financeiras

a. Base de elaboração

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora da Classe em 1° de junho de 2026 e, elaboradas especificamente de acordo com diretrizes da Instrução CVM nº 579 e Resolução CVM nº 175/22, Parte Geral e Anexo Normativo IV (FIP), bem como normas e práticas contábeis adotadas no Brasil (“BRGAAP”), incluindo outras resoluções e instruções técnicas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e, pelas normas Brasilerias de contabilidade (“NBC TG”) que compreendem pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) aprovados pela CVM.

b. Base de mensuração

Os ativos e passivos da Classe, são inicialmente reconhecidos pelo custo. Os ganhos ou as perdas decorrentes de avaliação dos ativos e passivos da Classe qualificada como entidade de investimento, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos no resultado do exercício. Na mensuração do valor justo dos ativos e passivos, foram utilizadas premissas e estimativas para a determinação de preços que podem ser diferentes quando da realização financeira**.**

c. Moeda funcional

A moeda funcional e de apresentação destas demonstrações financeiras é o Real (R$), a mesma moeda do ambiente econômico em que a Classe está inserida.

3. Políticas contábeis

a. Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e cotas de fundos de investimento em renda fixa que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, com prazo de resgate sugerido não superior a 90 dias a partir da data de aplicação.

As aplicações em cotas de fundo de investimento em renda fixa são mensuradas incialmente pelo custo de aquisição e atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora da Classe onde os recursos são aplicados.

c. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado
Um ativo financeiro é designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso o ativo seja mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja a negociação do respectivo ativo financeiro, desde que seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Classe gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Classe. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

d. Participações em companhias fechadas - ações sem cotação em bolsa
As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas periodicamente pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na Demonstração do Resultado do exercício na rubrica “Resultado com valor justo das ações de companhias investidas”.

e. Debêntures conversíveis em ações
As debêntures são títulos privados sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas periodicamente pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579/16 e Pronunciamentos Técnicos Contábeis aplicáveis. Os juros são apropriados diariamente e são integralmente pagos na data de vencimento das debêntures a título de “juros remuneratórios” e, o resultado é registrado na rubrica “Apropriação de rendimentos de debêntures”.

f. Dividendos e juros de capital próprio
Os dividendos e juros sobre o capital que venham a ser distribuídos a qualquer tempo pelas Companhias Investidas serão incorporados ao patrimônio líquido da Classe quando são declarados e registrado na conta de “Dividendos e juros de capital próprio”.

g. Obrigações e julgamentos ou estimativas
A elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que sejam utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. A liquidação dessas transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

4.1. Posição em Caixa e Equivalentes de Caixa

O caixa e equivalentes de caixa estão assim representados:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade de cotas	Valor de mercado	Quantidade de cotas	Valor de mercado
Disponibilidades		-		-
Cotas de fundos de investimento renda fixa	**7.872,14**	**12.495**	**35.344,88**	**49.149**
FI RF BRL Soberano REF DI LP*	7.872,14	12.495	35.344,88	49.149
Total	**7.872,14**	**12.495**	**35.344,88**	**49.149**

(*) As aplicações em cotas de fundo de investimento do BRL Referenciado DI LP possuem liquidez diária.

4.2. Descrição - Cotas de Fundos de Investimento financeiros

Fundo De Investimento Renda Fixa BRL Soberano Referenciado DI Longo Prazo ("BRL Referenciado")

O BRL Referenciado foi constituído sob a forma de condomínio aberto, tem por objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente.

As demonstrações financeiras de 30 de abril de 2025 foram auditadas pela RSM ACAL Auditores Independentes S/S e emitidas 18 de julho de 2025 sem modificações de opinião.

Resultado com cotas de fundos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Resultado com aplicação em cotas de fundos de renda fixa	4.372	4.519

5. Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC

5.1. Posição em AFAC

Ao longo do exercício, a Classe efetuou adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC), os quais foram integralmente convertidos em participação acionária até a data-base, conforme demonstrado a seguir:

5.2. Movimentação com AFAC

PAISA SPE XI LTDA	31/12/2024	Subscrição de AFAC	Conversão de AFAC	31/12/2025
	-	250	(250)	-
Total	**-**	**250**	**(250)**	**-**

5.3. Descrição - AFAC

(i) Investida recebeu R$ 250 da Classe referente a adiantamento para futuro aumento de capital em 30 de outubro de 2025.

(ii) Conversão do AFAC, no valor de R$ 250, em 10 de dezembro de 2025 e está contemplado no saldo de movimentação de ações no valor de R$ 22.659, da coluna "Integralização de ações" conforme nota explicativa 6.2, abaixo.

6. Participação em Companhias Investidas de Capital Fechado

6.1. Posição em Companhias Investidas de Capital Fechado

A Classe possui investimento em companhias sem cotação em Bolsa de Valores, conforme demonstrado abaixo:

Companhia Investida	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	Valor Justo (*)	Quantidade	Valor Justo (*)
Central Capital SPE IV Ltda	10.000	4.270	16.276.000	16.276
Paisa SPE III Ltda.	-	-	90.000.000	100.400
Paisa SPE VII Ltda.	28.000.000	69.000	6.000.000	8.600
Paisa SPE VIII Ltda.	68.486.000	98.825	46.506.000	46.506
Paisa SPE VI Ltda.	-	-	23.510.000	23.510
Paisa SPE V Ltda.	30.420.000	37.500	29.280.000	29.280
Paisa SPE XI Ltda.	-	-	10.500.000	10.500
PJM923 SPE Ltda.	600.000	3.875	600.000	200
Total	**127.516.000**	**213.470**	**222.272.000**	**235.272**

(*) Em 2025, o saldo da PJM923 não está deduzindo o "capital a integralizar" no valor de R$ 400. Em 2024, os saldos da Paisa III e Paisa VII não estavam deduzindo o "capital a integralizar" no valor de R$ 2.000 e R$ 500, respectivamente. Tais montantes estão sendo apresentados no passivo, na rubrica "Obrigações sobre compras a pagar".

6.2. Movimentações com Companhias Investidas de Capital Fechado

Em 2025

Companhia Investida	31/12/2024	Integralização de ações	Vendas	Capital a Integralizar	Redução de Capital	Resultado	31/12/2025
Central Capital SPE IV Ltda.	16.276	-	-	-	(16.266)	4.260	4.270
Paisa SPE III Ltda.	100.400	-	(127.972)	-	(2.000)	29.572	-
Paisa SPE VII Ltda.	8.600	24.500	-	-	-	33.900	67.000
Paisa SPE VIII Ltda.	46.506	19.083	-	-	-	35.236	100.825
Paisa SPE VI Ltda.	23.510	-	(22.323)	-	(6.800)	5.613	-
Paisa SPE V Ltda.	29.280	10.700	-	-	(9.560)	7.080	37.500
Paisa SPE XI Ltda.	10.500	21.704	(36.112)	-	-	3.908	-
Paisa SPE X Ltda.	-	22.659	(33.287)	-	-	10.628	-
PJM923 SPE Ltda.	200	-	-	400	-	3.275	3.875
Total	**235.272**	**98.646**	**(219.694)**	**400**	**(34.626)**	**133.472**	**213.470**

Em 2024

Companhia Investida	31/12/2023	Integralização de ações	Vendas	Capital a integralizar	Redução de Capital	Resultado	31/12/2024
Central Capital SPE II Ltda	33.610	-	(40.238)	-	(1.662)	8.290	-
Central Capital SPE IV Ltda	11.776	4.501	-	(1)	-	-	16.276
Paisa SPE III Ltda.	84.500	3.500	-	2.000	-	10.400	100.400
Paisa SPE VII Ltda.	-	5.500	-	500	-	2.600	8.600
Paisa SPE VIII Ltda.	-	46.510	(4)	-	-	-	46.506
Paisa SPE VI Ltda.	10	23.500	-	-	-	-	23.510
Paisa SPE V Ltda.	10	29.270	-	-	-	-	29.280
Paisa SPE XI Ltda.	-	10.500	-	-	-	-	10.500
PJM923 SPE Ltda.	-	200	-	-	-	-	200
Total	**129.906**	**123.481**	**(40.242)**	**2.499**	**(1.662)**	**21.290**	**235.272**

6.3. Descrição – Companhias Investidas de Capital Fechado

Central Capital SPE IV Ltda
A Central Capital SPE IV Ltda. domiciliada no Brasil, com sede em São Paulo, na rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 81, tem por objetivo (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção, investimentos e/ ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários; (iv) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas ás atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos de legislação e da regulamentação em vigor.

Capital social da Companhia	31/12/2025	31/12/2024
Capital Social Subscrito	10	16.276
Ações subscritas	10.000	16.276.000
Quantidade de ações subscritas para a Classe	10.000	16.276.000
Participação da Classe	100%	100%

- **Alterações estatutárias**

Conforme apresentado detalhadamente nos quadros abaixo, em 31 de dezembro de 2025, a companhia apresentou os seguintes eventos:

Evento: Redução de capital social em 2025		
Datas dos eventos	**Valores em R$**	**Quantidade de cotas**
13 de junho de 2025	6.600	6.600.000
21 de outubro de 2025	9.000	9.000.000
26 de dezembro de 2025	666	666.000

Evento: Aumento de capital social em 2024		
Datas dos eventos	**Valores em R$**	**Quantidade de cotas**
15 de fevereiro de 2024	500	500.000
19 de abril de 2024	500	500.000
18 de julho de 2024	700	700.000
13 de setembro de 2024	1.400	1.400.000
21 de outubro de 2024	1.400	1.400.000

- **Demonstrações Financeiras**

As demonstrações financeiras da Central Capital SPE IV Ltda, referentes a 31 de dezembro de 2025, foram auditadas pela RSM ACAL Auditores Independentes SS Ltda. e emitidas em 15 de maio de 2026, com ressalva. A base para modificação de opinião foi a seguinte:

"Base para opinião com ressalva
As demonstrações financeiras da Sociedade referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, que servem de base para a determinação dos saldos iniciais do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram auditadas por nós nem por outros auditores independentes. Dessa forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os saldos iniciais em 1º de janeiro de 2025. Consequentemente, não nos foi possível determinar se eventuais ajustes seriam necessários nos saldos iniciais, bem como nos resultados das operações e nos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade mantinha investimentos em Sociedades em Conta de Participação (SCP), cuja mensuração depende de informações financeiras preparadas pelos respectivos administradores dessa investida. Tais informações não foram submetidas à auditoria independente, tampouco nos foi possível aplicar procedimentos alternativos que nos permitissem obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados. Em razão dessa limitação, não foi possível concluir sobre a adequação do saldo desse investimento, bem como sobre os efeitos que eventuais ajustes poderiam ter nas demonstrações financeiras da Sociedade."

Paisa SPE III Ltda.
A Paisa SPE III Ltda domiciliada no Brasil, com sede em São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, Conjunto 81, tem por objetivo (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção, investimentos e/ ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários; (iv) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas ás atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos de legislação e da regulamentação em vigor.

Capital social da Companhia	31/12/2025	31/12/2024
Capital Social Subscrito	-	90.000
Ações subscritas	-	90.000.000
Quantidade de ações subscritas para a Classe	-	90.000.000
Participação da Classe	-	100%

- **Alterações estatutárias**

Em quarta alteração do contrato social da companhia, a sociedade aprovou a redução de seu capital social por excesso em relação ao objeto social, conforme deliberado em 25 de outubro de 2024 e homologado parcialmente em 7 de fevereiro de 2025.

O capital social foi reduzido em R$ 4.000, passando de R$ 90.000 para R$ 86.000, mediante o cancelamento de 4.000.000 de quotas, dividido em:

- Cancelamento de 1.999.900 quotas subscritas e não integralizadas, com dispensa da integralização restante de R$ 2.000;
- Cancelamento de 2.000.100 quotas integralizadas, com restituição de capital à Classe.

Em 23 de outubro de 2024, foi celebrado Contrato de Compra e Venda de Quotas entre a Classe, como vendedor, e a PJM923 SPE LTDA., como adquirente, para a transferência integral das quotas da sociedade PAISA SPE III LTDA.,

detentora do imóvel localizado na Rua Padre João Manuel, nº 923, em São Paulo/SP. A transação foi formalizada na 5ª alteração contratual de 13 de fevereiro de 2025, com a transferência de 86.000.000 de quotas, subscritas e integralizadas, ao valor nominal de R$ 1,00 cada.

O preço de venda é composto por uma parcela fixa correspondente ao valor histórico integralizado de R$ 86.000 e uma parcela variável atrelada ao percentual do Vendedor sobre o Valor Geral de Vendas ("VGV") do empreendimento, totalizando R$ 127.972 na venda, gerando um ganho de capital de R$ 31.572 sobre o valor contábil das quotas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram recebidos R$ 23.088. Conforme o modelo contratual, os recebimentos futuros acompanham o fluxo de vendas das unidades imobiliárias, restando a receber, na mesma data, o valor de R$ 104.884 registrado na rubrica "Direitos sobre vendas a receber", referente à parcela variável remanescente devida à Classe.

Paisa SPE VII Ltda.
A Sociedade tem a sua sede social e foro jurídico na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900 conjunto 81, Itaim Bibi, podendo abrir, manter e encerrar filiais, sucursais, depósitos e escritórios, mediante decisão dos quotistas, em qualquer local do território nacional ou no exterior, sempre que for conveniente aos interesses sociais.

A Sociedade tem por objeto social (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção investimento e/ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários, (iv).o. arrendamento exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas às atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos da legislação e da regulamentação em vigor.

Capital social da Companhia	31/12/2025	31/12/2024
Capital Social Subscrito	30.000	6.000
Ações subscritas	30.000.000	6.000.000
Quantidade de ações subscritas para a Classe	30.000.000	6.000.000
Participação da Classe	100%	100%

- **Alterações estatutárias**

Em terceira alteração do contrato social, realizada em 9 de maio de 2025, a sociedade aprovou o aumento do capital social da Sociedade em R$ 24.000, passando de R$ 6.000 para R$ 30.000.

Foram criadas 24.000.000 de novas quotas, com valor nominal de R$ 1,00 cada, todas subscritas no ato e com integralização prevista até 31 de dezembro de 2026.

- **Demonstrações Financeiras**

As demonstrações financeiras da Paisa SPE VII Ltda., referentes a 31 de dezembro de 2025, foram auditadas pela RSM ACAL Auditores Independentes SS Ltda. e emitidas em 15 de maio de 2026, com ressalva. A base para modificação de opinião foi a seguinte:

"Base para opinião com ressalva
As demonstrações financeiras da Sociedade referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, que servem de base para a determinação dos saldos iniciais do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram auditadas por nós nem por outros auditores independentes. Dessa forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os saldos iniciais em 1º de janeiro de 2025. Consequentemente, não nos foi possível determinar se eventuais ajustes seriam necessários nos saldos iniciais, bem como nos resultados das

operações e nos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade mantinha investimentos em Sociedades em Conta de Participação (SCP), cuja mensuração depende de informações financeiras preparadas pelos respectivos administradores dessa investida. Tais informações não foram submetidas à auditoria independente, tampouco nos foi possível aplicar procedimentos alternativos que nos permitissem obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados. Em razão dessa limitação, não foi possível concluir sobre a adequação do saldo desse investimento, bem como sobre os efeitos que eventuais ajustes poderiam ter nas demonstrações financeiras da Sociedade."

Paisa SPE VIII Ltda.
A sociedade tem a sua sede social e foro jurídico na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 81, Itaim Bibi, podendo abrir, manter e encerrar filiais, sucursais, depósitos e escritórios, mediante decisão dos quotistas, em qualquer local do território nacional ou no exterior, sempre que for conveniente aos interesses sociais.

A Sociedade tem por objeto social (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção investimento e/ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários, (iv) arrendamento exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas às atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos da legislação e da regulamentação em vigor.

Capital social da Companhia	31/12/2025	31/12/2024
Capital Social Subscrito	125.662	77.510
Ações subscritas	125.662.000	77.510.000
Quantidade de ações subscritas para a Classe	68.486.000	46.506.000
Participação da Classe	54,50%	60%

- **Alterações estatutárias**

Em terceira alteração do contrato social, realizada em 27 de março de 2025, a sociedade formada pela Classe única do Central Real Estate I Fundo de Investimento em Participações ("FIP") e pela Classe Única do Jardim Paulistana Classe de Investimento Imobiliário ("FII") aprovaram o aumento do capital social da Sociedade no montante de R$ 8.152, passando de R$ 77.510 para R$ 85.662.

Foram criadas 8.152.000 novas quotas, com valor nominal de R$ 1,00 cada, todas subscritas e integralizadas na data, da seguinte forma:

- FIP: subscreveu 180.000 quotas, integralizando R$ 8 em moeda corrente e R$ 172 mediante despesas em benefício da Sociedade (comprovadas por notas fiscais).

- FII: subscreveu 7.972.000 quotas, integralizando R$ 7.972 em moeda corrente.

Em 09 de dezembro de 2025, os sócios aprovaram a quarta alteração do contrato social, com o objetivo de realizar um aumento de capital social no montante de R$ 40.000 (quarenta milhões de reais).

Com essa operação, o capital social da Sociedade foi elevado de R$ 85.662 (oitenta e cinco milhões e seiscentos e sessenta e dois mil reais) para R$ 125.662 (cento e vinte e cinco milhões e seiscentos e sessenta e dois mil reais).

Para viabilizar o aumento, foram criadas 40.000.000 (quarenta milhões) de novas quotas, todas com valor nominal de R$ 1,00 (um real), que foram integralmente subscritas e deverão ser integralizadas até 31 de março de 2026, da seguinte forma:

FIP: subscreveu 21.800.000 (vinte e um milhões e oitocentas mil) novas quotas, comprometendo-se a integralizá-las, até a data limite, mediante aporte de R$ 21.800 (vinte e um milhões e oitocentos mil reais) em moeda corrente nacional.

FII: subscreveu 18.200.000 (dezoito milhões e duzentas mil) novas quotas, comprometendo-se a integralizá-las, até a data limite, mediante aporte de R$ 18.200 (dezoito milhões e duzentos mil reais) em moeda corrente nacional.

- **Demonstrações Financeiras**

As demonstrações financeiras da Paisa SPE VIII Ltda., referentes a 31 de dezembro de 2025, foram auditadas pela RSM ACAL Auditores Independentes SS Ltda e emitidas em 15 de maio de 2026, com ressalva. A base para modificação de opinião foi a seguinte:

"Base para opinião com ressalva
As demonstrações financeiras da Sociedade referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, que servem e base para a determinação dos saldos iniciais do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram auditadas por nós nem por outros auditores independentes. Dessa forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os saldos iniciais em 1º de janeiro de 2025. Consequentemente, não nos foi possível determinar se eventuais ajustes seriam necessários nos saldos iniciais, bem como nos resultados das operações e nos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas 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 à Sociedade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva."

Paisa SPE VI Ltda.
A Paisa SPE VI Ltda. domiciliada no Brasil, com sede em São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, Conjunto 81, tem por objetivo (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção, investimentos e/ ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários; (iv) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas ás atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos de legislação e da regulamentação em vigor.

Capital social da Companhia	31/12/2025	31/12/2024
Capital Social Subscrito	-	23.510
Ações subscritas	-	23.510.000
Quantidade de ações subscritas para a Classe	-	23.510.000
Participação da Classe	-	100%

- **Alterações estatutárias**

Em segunda alteração do contrato social, realizada em 13 de junho de 2025, a sociedade aprovou, a redução do

capital social por excesso em relação ao objeto social. O capital foi reduzido de R$ 23.510 para R$ 16.710, totalizando uma diminuição de R$ 6.800, mediante cancelamento de 6.800.000 quotas e restituição do valor à única sócia.

A alteração foi formalizada após deliberação em 24 de fevereiro de 2025, publicação em 28 de fevereiro de 2025, homologação em 13 de junho de 2025.

Em 18 de julho de 2025, foi celebrado Contrato de Compra e Venda de Quotas entre a Classe, como vendedor, e a RKG INCORPORADORA LTDA., como adquirente, para a transferência integral das quotas da sociedade PAISA SPE VI LTDA. A transação foi formalizada na 3ª alteração contratual de 24 de julho de 2025, com a transferência de 16.710.000 de quotas, subscritas e integralizadas, ao valor nominal de R$ 1,00 cada.

O preço de venda foi fixado em R$ 22.222, acrescido do caixa existente na sociedade na data do fechamento (R$ 101). No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram recebidos R$ 22.323, gerando um ganho de capital de R$ 5.613 sobre o valor contábil das quotas. A operação foi integralmente quitada por meio de recursos provenientes de operação de securitização (CRI), conforme previsto no contrato.

Paisa SPE V Ltda.
A Paisa SPE V Ltda domiciliada no Brasil, com sede em São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, Conjunto 81, tem por objetivo (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção, investimentos e/ ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários; (iv) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas ás atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos de legislação e da regulamentação em vigor.

Capital social da Companhia	31/12/2025	31/12/2024
Capital Social Subscrito	29.980	29.280
Ações subscritas	30,560.000	29.280.000
Quantidade de ações subscritas para a Classe	30.560.000	29.280.000
Participação da Classe	100%	100%

- **Alterações estatutárias**

Em quinta alteração do contrato social, realizada em 13 de março de 2025, a sociedade aprovou o aumento do capital social no montante de R$ 7.200 (sete milhões e duzentos mil reais), passando de R$ 29.280 para R$ 36.480. Foram criadas 7.200.000 (sete milhões e duzentas mil) novas quotas, todas com valor nominal de R$ 1,00, subscritas e integralizadas no ato, por meio de aporte em moeda corrente nacional.

Como consequência, a Cláusula 5ª do Contrato Social foi alterada para refletir o novo capital social de R$ 36.480.

Em sexta alteração do contrato social, realizada em 15 de julho de 2025, a Sociedade aprovou o aumento do capital social no montante de R$ 3.500 (três milhões e quinhentos mil reais), passando de R$ 36.480 para R$ 39.980.

Foram criadas 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) novas quotas, todas com valor nominal de R$ 1,00, subscritas e integralizadas no ato, por meio de aporte em moeda corrente nacional.

Como consequência, a Cláusula 5ª do Contrato Social foi alterada para refletir o novo capital social de R$ 39.980.
Em sétima alteração do contrato social, realizada em 26 de dezembro de 2025, a Sociedade aprovou a redução do capital social no montante de R$ 9.560, passando de R$ 39.980 para R$ 30.420.

Foram canceladas 9.560.000 quotas, todas com valor nominal de R$ 1,00, com a consequente restituição do valor à única sócia em moeda corrente nacional, por considerar o capital anterior excessivo ao objeto social.

Como consequência, a Cláusula 5ª do Contrato Social foi alterada para refletir o novo capital social de R$ 30.420.

- **Demonstrações Financeiras**

As demonstrações financeiras da Paisa SPE V Ltda., referentes a 31 de dezembro de 2025, foram auditadas pela RSM ACAL Auditores Independentes SS Ltda. e emitidas em 15 de maio de 2026, com ressalva.

Paisa SPE XI Ltda.

A sociedade tem a sua sede social e foro jurídico na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 81, Itaim Bibi, podendo abrir, manter e encerrar filiais, sucursais, depósitos e escritórios, mediante decisão dos quotistas, em qualquer local do território nacional ou no exterior, sempre que for conveniente aos interesses sociais.

A Sociedade tem por objeto social (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção investimento e/ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários, (iv).o. arrendamento exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas às atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos da legislação e da regulamentação em vigor.

Capital social da Companhia	31/12/2025	31/12/2024
Capital Social Subscrito	-	31.304
Ações subscritas	-	31.304.000
Quantidade de ações subscritas para a Classe	-	31.304.000
Participação da Classe	-	100%

- **Alterações estatutárias**

Em 11 de dezembro de 2024, por meio da primeira alteração do contrato social, foi aprovado o aumento do capital social da Sociedade no montante de R$ 31.294, passando de R$ 10 para R$ 31.304. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizados R$ 10.490, permanecendo saldo de capital a integralizar no montante de R$ 20.804, o qual foi integralmente liquidado ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Em segunda alteração do contrato social, realizada em 27 de maio de 2025, a sociedade aprovou o aumento do capital social da Sociedade em R$ 900, passando de R$ 31.304 para R$ 32.204.

Foram criadas 900.000 (novecentas mil) de novas quotas, com valor nominal de R$ 1,00 cada, todas subscritas no ato, e integralizadas nesta data.

Em terceira alteração do contrato social, realizada em 29 de dezembro de 2025, a sociedade aprovou a deliberação para a alienação integral de suas quotas. A Classe, na condição de única sócia, vendeu, cedeu e transferiu a totalidade de 32.204.000 (trinta e dois milhões, duzentos e quatro mil) quotas – subscritas e integralizadas, livres de ônus para a EMMA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., juntamente com todos os direitos e obrigações inerentes, pelo valor total de R$ 36.112. Este valor está sujeito a correção monetária pelo IPCA/IBGE e acréscimo de juros de 12% ao ano até o efetivo pagamento.

Paisa SPE X Ltda.
A sociedade teve sua sede social e foro jurídico inicial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 81, Itaim Bibi, CEP 04531-003, podendo abrir, manter e encerrar filiais, sucursais, depósitos e escritórios, mediante decisão dos quotistas, em qualquer local do território nacional ou no exterior, sempre que for conveniente aos interesses sociais.

A Sociedade tem por objeto social: (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção, investimento e/ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários; (iv) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas às atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos da legislação e da regulamentação em vigor.

Capital social da Companhia	31/12/2025	31/12/2024
Capital Social Subscrito	-	-
Ações subscritas	-	-
Quantidade de ações subscritas para a Classe	-	-
Participação da Classe	-	-

- **Alterações estatutárias**

A sociedade foi constituída em 15 de fevereiro de 2024, com capital social inicial de R$ 10, dividido em 10.000 (dez mil) quotas de R$ 1,00 cada, totalmente subscritas e a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2024. A única sócia era a Classe Única do Central Real Estate I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

Em primeira alteração do contrato social, realizada em 15 de janeiro de 2025, a sociedade aprovou o aumento do capital social da Sociedade em R$ 21.990, passando de R$ 10 para R$ 22.000.

Foram criadas 21.990.000 (vinte e um milhões e novecentos e noventa mil) novas quotas, com valor nominal de R$ 1,00 cada, todas subscritas no ato e integralizadas nesta data, mediante (i) aporte de R$ 21.899 em moeda corrente nacional; e (ii) aporte de R$ 91 em despesas em benefício da Sociedade, conforme notas fiscais disponibilizadas na sede.

Em segunda alteração do contrato social, realizada em 21 de janeiro de 2025, a sociedade aprovou o aumento do capital social da Sociedade em R$ 500, passando de R$ 22.000 para R$ 22.500.

Foram criadas 500.000 (quinhentas mil) novas quotas, com valor nominal de R$ 1,00 cada, todas subscritas no ato e integralizadas nesta data, mediante aporte de R$ 500 em moeda corrente nacional.

Em terceira alteração do contrato social, realizada em 13 de novembro de 2025, a sociedade aprovou o aumento do capital social da Sociedade em R$ 250, passando de R$ 22.500 para R$ 22.750.

Foram criadas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) novas quotas, com valor nominal de R$ 1,00 cada, todas subscritas no ato e integralizadas nesta data, mediante capitalização de créditos que a Sócia detinha em face da Sociedade, a título de adiantamento para futuro aumento de capital social (AFAC), no correspondente valor de R$ 250.

Ainda na mesma data (13 de novembro de 2025), a sociedade aprovou a deliberação para a transferência integral de suas quotas.

A Classe, sendo a única sócia, vendeu, cedeu e transferiu a totalidade de 22.750.000 (vinte e dois milhões e setecentas e cinquenta mil) quotas – subscritas e integralizadas, livres de ônus, com valor nominal de R$ 1,00 cada para a STAR TAN LTDA., juntamente com todos os direitos e obrigações inerentes.

A operação foi formalizada por meio do instrumento de cessão de quotas celebrado na mesma data e da celebração de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participação Societária e Outras Avenças, em garantia do pagamento do preço acordado.

Em 03 de outubro de 2025, a Classe celebrou contrato para a venda da totalidade das 22.500.000 quotas da PAISA SPE X Ltda. para a TAN Companny Empreendimentos e Participações Ltda. O preço líquido da transação totalizou R$ 33.287, a ser liquidado mediante pagamento de sinal e 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas. Até 31 de dezembro de 2025, a Classe recebeu R$ 10.843, permanecendo saldo de R$ 22.444 a receber na mesma data.

PJM923 SPE Ltda.
A sociedade tem a sua sede social e foro jurídico na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pedroso de Morais, nº 457, conj. 1006, Pinheiros.

A Sociedade tem por objeto social específico: (i) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários, (iii) coarrendamento exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios para consecução do empreendimento; (iv) a participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residências ou comerciais em geral para consecução do empreendimento; (v) atividades correlatas às atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos da legislação e da regulamentação em vigor.

Capital social da Companhia	31/12/2025	31/12/2024
Capital Social Subscrito	2.400.000	1.800
Ações subscritas	2.400.000	1.800.000
Quantidade de ações subscritas para a Classe	600.000	600.000
Participação da Classe	25,00%	33,33%

- **Alterações estatutárias**

Na primeira alteração do contrato social, registrada em 07 de janeiro de 2025, os sócios aprovaram a prorrogação do prazo para integralização do capital social subscrito para 31 de dezembro de 2026.

6.4. Ajuste a valor justo – Companhias Investidas de Capital Fechado

- **Ajuste a valor Justo**

A Colliers Technical Services Ltda. elaborou os laudos das cinco SPEs (Central Capital SPE IV, PAISA SPE VII, PAISA SPE VIII, PAISA V e PJM923 SPE) adotando os seguintes procedimentos: revisões analíticas, entrevistas com as áreas contábil e financeira, análise detalhada dos balancetes e investigação de eventos relevantes.

O valor justo foi apurado pelo método Book Value, considerando o valor de mercado dos empreendimentos, definido com base em laudos de avaliação acrescido da posição líquida contábil (ativos menos passivos) de cada sociedade, critério este igualmente aplicado às demais SPEs alienadas no exercício, conforme previsto nos respectivos contratos de compra e venda de quotas.

Ajuste a valor justo	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor de avaliação	Proporcional da Participação da Classe	Valor de avaliação	Proporcional da Participação da Classe
CENTRAL CAPITAL SPE IV	4.270	100%	16.276	100%
PAISA SPE VII	69.000	100%	8.600	100%
PAISA SPE VIII	98.825	54,50%	45.506	60%
PAISA SPE V LTDA	37.500	100%	8.600	100%
PJM923 SPE	3.875	25,00%	600	33,33%

Sobre a Colliers Technical Services Ltda.
Fundada em 24 de agosto de 2021, com sede em Barueri (SP), a empresa é especializada na gestão e administração de propriedades imobiliárias (CNAE 68.22-6-00). Além de sua atividade principal, atua secundariamente em administração de obras, corretagem de imóveis, consultoria em gestão empresarial, serviços de arquitetura e desenho técnico, e análises técnicas.

A Colliers integra a estrutura global da Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI), uma organização diversificada de serviços profissionais e gestão de investimentos, que opera por meio de três plataformas setoriais líderes: Serviços Imobiliários, Engenharia e Gestão de Investimentos. Essa capilaridade assegura expertise técnica, padrões internacionais e robustez metodológica na entrega de avaliações e laudos especializados.

6.5. Direitos sobre vendas a receber – Companhias Investidas de Capital Fechado

A Classe possui direitos sobre vendas a receber conforme demonstrado abaixo:

Companhia	Valor total de venda	Valor recebido	Valor a receber
Paisa SPE III Ltda.	127.972	23.088	104.884
Paisa SPE XI Ltda.	36.134	-	36.134
Paisa SPE X Ltda.	33.287	10.843	22.444
Paisa SPE VI Ltda.	22.323	22.323	-
Total	**219.964**	**56.254**	**163.461**

7. Debêntures conversíveis em ações

7.1. Posição em Debêntures - Debêntures conversíveis em ações

A Classe possui investimento em debêntures conversíveis em ações, conforme demonstrado abaixo:

Debêntures	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	Valor Justo	Quantidade	Valor Justo
Central Capital SPE I S.A.	31.500	29.085	16.500	15.619
Leblon Rio Empreendimentos Imobiliários S.A.	22.092.348	23.635	7.506.097	7.639
Prudente de Moraes 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.	84.337.000	95.798	83.845.000	91.785
Total	**106.460.848**	**148.518**	**91.367.597**	**115.043**

7.2. Movimentação das Debêntures

Emissões	31/12/2024	Aquisições	Juros	Amortização	Venda	Resultado	31/12/2025
Central Capital SPE I S.A.	15.619	15.000	(987)	(3.091)	-	2.544	29.085
Leblon Rio Empreendimentos Imobiliários S.A.	7.639	15.218			-	778	23.635
Prudente de Moraes 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.	91.785	492	(8.939)	(2.561)	-	15.021	95.798
Plantas São Paulo II S.A.	-	15.000	-		(18.153)	3.153	-
Total	**115.043**	**45.710**	**(9.926)**	**(5.652)**	**(18.153)**	**21.496**	**148.518**

Emissões	31/12/2023	Aquisições	Juros	Amortização	Resultado	31/12/2024
Central Capital SPE I S.A.	14.426	2.500	(1.888)	(2.117)	2.698	15.619
Leblon Rio Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	7.562	-	-	77	7.639
Prudente de Moraes 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	83.845	-	-	7.940	91.785
Total	**14.426**	**93.907**	**(1.888)**	**(2.117)**	**10.715**	**115.043**

7.3. Descrição - Debêntures

Central Capital SPE I S.A.
É uma sociedade de propósito específico, que tem por objetivo o desenvolvimento e implementação, por meio de incorporação imobiliária, de um empreendimento imobiliário de natureza residencial, a ser composto por 8 casas autônomas e que será localizado em terreno que resultar desmembramento dos imóveis localizados na Avenida Professor Fonseca Rodrigues nº 498 e Avenida Professor Fonseca Rodrigues S/N, ambos no alto de Pinheiros, cidade e estado de São Paulo.

As garantidoras são as únicas acionistas da emissora e possuem expertise no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dessa natureza.

Conversibilidade: As Debêntures poderão, a critério do Debenturista, ser convertidas em número de ações da emissora em conformidade com os termos e condições estabelecidos. Caso o debenturista opte por converter as debêntures, a totalidade ou parte das debêntures, será convertida em ações da emissora no prazo de 15 (quinze) dias após a ocorrência de qualquer dos eventos de inadimplemento mediante um aumento de capital.

Vencimento: As debêntures terão vencimento na data de pagamento integral das debêntures de terceira série, data na qual o debenturista terá direito de solicitar o imediato e pagamento integral de todos os valores em aberto das debêntures. Não obstante, o debenturista poderá, na ocorrência de um evento de inadimplemento, declarar o vencimento antecipado e exigir o pagamento integral e imediato de todo o valor em aberto da dívida.

Remuneração: As debêntures farão jus a uma remuneração mínima, independente do e em adição ao Prêmio,

equivalente a variação positiva do Índice de Preço ao Consumidor Ampliado (IPCA) acumulada, acrescida de 12% (doze por cento) ao ano, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, da data de emissão de cada série de debêntures sobre o seu valor nominal unitário até o pagamento integral de todos os valores em aberto devidos nos termos da escritura de emissão.

Foram realizadas as seguintes integralizações no exercício findo em 2024:

Emissão	Quantidades	Série	Valor Nominal Unitário	Valor justo
1ª Emissão	11.499	1ª série	R$1,00 (um real)	11.499
2ª Emissão	2.500.000	2ª série	R$1,00 (um real)	2.500
3ª Emissão	1.000	3ª série	R$1,00 (um real)	1
4ª Emissão	2.500	4ª série	R$1,00 (um real)	2.500

Foram realizadas as seguintes integralizações no exercício findo em 2025

Emissão	Quantidades	Série	Valor Nominal Unitário	Valor justo
5ª Emissão	9.500	5ª série	R$1,00 (um real)	9.500
6ª Emissão	5.500	6ª série	R$1,00 (um real)	5.500

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe contabilizou a título de "Apropriação de rendimentos de debêntures" o montante de R$ 2.544. (2024 – R$ 2.698)

Leblon Rio Empreendimentos Imobiliários S.A.
É uma companhia de capital aberto, com sede na cidade do Rio de Janeiro, cujo objeto social é a incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais de médio e alto padrão. A Companhia atua no desenvolvimento de projetos em regiões de alto potencial de valorização, priorizando localização privilegiada, qualidade construtiva e inovação, com foco na geração de valor para seus acionistas.

A emissão foi realizada em série única, composta por até 30.497.345 debêntures nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) emissão de debêntures, conversíveis em ações, com garantia real e fidejussória, em série única, para colocação privada da Leblon Rio Empreendimentos Imobiliários S.A.", conforme aditada. No exercício findo em 2024 foram integralizadas 7.506.097 debentures desta emissão.

Conversibilidade: As debêntures são conversíveis em ações ordinárias da emissora, garantindo à debenturista participação de 53,441% do capital social, podendo a conversão ocorrer de forma obrigatória após o cumprimento das condições precedentes ou facultativamente, a exclusivo critério da debenturista. Em caso de vencimento antecipado, a participação poderá alcançar 99,99% do capital social.

Vencimento: As debêntures possuem vencimento em 21 (vinte e um) meses contados da data de emissão, prorrogáveis por mais 90 (noventa) dias, ressalvadas as hipóteses de conversão ou vencimento antecipado.

Remuneração: As debêntures são remuneradas à taxa de 1% ao ano, calculada *pro rata temporis*. Em caso de vencimento antecipado, o saldo será atualizado pelo IPCA/IBGE, acrescido de juros remuneratórios de 16% ao ano.

Foram realizadas as seguintes integralizações no exercício findo em 2025:

Datas dos eventos	Quantidades	Série	Valor Nominal Unitário	Valor justo
10 de janeiro de 2025	2.252.657	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA conforme acordado entre a Emissora e o Debenturista	2.289
11 de fevereiro de 2025	1.468.594	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA a partir de 12 de setembro de 2024 até 10 de outubro de 2024	1.506
17 de março de 2025	615.000	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA conforme acordado entre a Emissora e o Debenturista	632
15 de abril de 2025	615.000	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA conforme acordado entre a Emissora e o Debenturista	640
15 de maio de 2025	615.000	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA conforme acordado entre a Emissora e o Debenturista	642
16 de junho de 2025	820.000	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA conforme acordado entre a Emissora e o Debenturista	859
15 de julho de 2025	1.025.000	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA conforme acordado entre a Emissora e o Debenturista	1.076
15 de agosto de 2025	1.435.000	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA conforme acordado entre a Emissora e o Debenturista	1.510
15 de setembro de 2025	1.025.000	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA conforme acordado entre a Emissora e o Debenturista	1.078
15 de outubro de 2025	1.435.000	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA conforme acordado entre a Emissora e o Debenturista	1.516
15 de novembro de 2025	1.640.000	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA conforme acordado entre a Emissora e o Debenturista	1.734
15 de dezembro de 2025	1.640.000	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA conforme acordado entre a Emissora e o Debenturista	1.737

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe contabilizou a título de “Apropriação de rendimentos de debêntures” o montante de R$ 778. (2024 – R$ 77).

Prudente de Moraes 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.
É uma sociedade de propósito específico (SPE), constituída com o objetivo de desenvolver, incorporar e comercializar um empreendimento imobiliário localizado na Rua Prudente de Moraes, nº 331, em bairro consolidado da cidade de São Paulo. A Companhia tem como foco a execução de projeto residencial ou comercial de médio a alto padrão, aproveitando a localização privilegiada e valorizada do terreno, com rigor técnico, sustentabilidade e conformidade legal, visando a rentabilidade e a entrega de um produto alinhado às demandas do mercado imobiliário paulistano.

A emissão foi realizada em 4 (quatro) séries, sendo (i) a primeira série composta por até 8.528 debêntures da 1ª (primeira) série ("debêntures da primeira série"), (ii) a segunda série composta por até 53.710.000,00 (cinquenta e três milhões, setecentas e dez mil) debêntures ("debêntures da segunda série"), (iii) a terceira série composta por até 18.040.000,00 (dezoito milhões e quarenta mil reais) debêntures ("debêntures da terceira série"), e (iv) a quarta série composta por até 57.892 debêntures, nos termos do "instrumento particular de escritura da 1ª emissão de debêntures participativas, conversíveis em ações, com garantia real e fidejussória, em 4 Séries, para colocação privada da Prudente de Moraes 331 Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme aditada.

Conversibilidade: A critério exclusivo do Debenturista, as Debêntures são conversíveis a qualquer momento, desde a primeira subscrição até o vencimento. A conversão exige notificação à Emissora e assembleia em até 5 dias úteis. Como resultado, o Debenturista recebe 82% do capital votante e total da Emissora, mais uma ação preferencial com prioridade de 12% sobre qualquer distribuição de lucros. Os acionistas atuais são obrigados a aprovar a conversão.

Vencimento: Data de vencimento limite de 5 anos - 13 de março de 2029. O Debenturista pode declarar vencimento antecipado em casos como: (i) inadimplemento de obrigações pecuniárias não sanado em 5 dias úteis; (ii) não aprovação do projeto de construção pela Prefeitura do Rio de Janeiro em até 6 meses; (iii) estouro do custo da obra além de R$ 8/m^2 (base mar/2024, corrigido pelo INCC) sem aporte dos acionistas; ou (iv) pedido de falência ou recuperação judicial.

Remuneração: O Valor Nominal Unitário é atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA (pro rata temporis por dias úteis). Sobre o valor corrigido, incidem juros remuneratórios de 12% ao ano (prefixados, exponenciais e cumulativos pro rata). Conforme o 5º aditamento, o pagamento antecipado de juros é permitido, mas depende de aprovação prévia do Debenturista. Adicionalmente, há participação nos lucros escalonada (65,60% a 41,328%) conforme o resultado líquido do empreendimento.

Foram realizadas as seguintes integralizações no exercício findo em 2024:

Emissão	Quantidades	Série	Valor Nominal Unitário	Valor justo
1ª Emissão	8.528.000	1ª série	R$1,00 (um real)	8.527
2ª Emissão	53.710.000	2ª série	R$1,00 (um real)	53.711
3ª Emissão	17.831.536	3ª série	R$1,00 (um real)	17.832
4ª Emissão	3.775.464	4ª série	R$1,00 (um real)	3.775

Foram realizadas as seguintes integralizações no exercício findo em 2025:

Data do evento	Quantidades	Série	Valor Nominal Unitário	Valor justo
10 de janeiro de 2025	492.000	4ª serie	R$1,00 (um real)	492

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe contabilizou a título de "Apropriação de rendimentos de debêntures" o montante de R$ 15.021. (2024 – R$ 7.940).

Prudente de Moraes 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.
É uma sociedade por ações, constituída com o objetivo de adquirir o imóvel localizado na Rua Clodomiro Amazonas, 249, em São Paulo/SP, objeto das matrículas nº 171.396 a 171.467 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo. A Companhia tem como foco a aplicação dos recursos da emissão de debêntures para a compra deste ativo imobiliário.

A emissão foi realizada em duas séries, composta por 15.000.000 de debêntures no total, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo a primeira série no valor de R$ 1.000 (um milhão de reais) e conversível em ações, e a segunda série no valor de R$ 14.000 (quatorze milhões de reais).

Em 03 de dezembro de 2025 foi realizada a venda das debêntures no valor de R$ 18.153.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe contabilizou a título de "Apropriação de rendimentos de debêntures" o montante de R$ 3.153.

8. Dividendos e Juros sobre Capital Próprio

Movimentação de Dividendos	31/12/2025	31/12/2024
Central Capital SPE IV Ltda	6.099	-
Total	**6.099**	**-**

9. Gerenciamento de riscos

A Administradora privilegia, como forma de controle de riscos, decisões tomadas em seus comitês institucionais, que ponderam sobre os controles realizados pelas equipes e, eventualmente, decidem sobre medidas a serem tomadas. Através desses comitês, são traçadas as diretrizes a serem seguidas pelos fundos, visando administrar a exposição a riscos. O cumprimento da política de investimento, e consequentemente os riscos envolvidos nos investimentos, é monitorado pelos comitês institucionais, visando conhecer, limitar e mitigar os riscos inerentes. A governança estabelecida não caracteriza a eliminação total dos fatores de risco a que a Classe está sujeito. Apesar da administradora utilizar técnicas e procedimentos para manter o acompanhamento de risco, acontecimentos eventuais e inesperados podem impactar negativamente a performance da Classe.

Diante disso, elencamos abaixo os principais riscos aos quais os investimentos da Classe estão expostos:

Risco de Crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos Valores Mobiliários ou dos Outros Ativos ou pelas contrapartes das operações da Classe.

Risco de Mercado em Geral: Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos da Classe, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como taxa de juros, liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais.

Riscos Relacionados às Companhias Alvo e aos Valores Mobiliários de Emissão da Companhia Alvo: Os investimentos da Classe são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista. A Carteira da Classe está concentrada em Valores Mobiliários de emissão das Companhias Alvo. Embora a Classe tenha sempre participação no processo decisório da respectiva Companhia Alvo, não há garantias de (a) bom desempenho das Companhias Alvo, (b) solvência das Companhias Alvo, e (c) continuidade das atividades das Companhias Alvo.

Risco de Patrimônio Negativo: As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações. Nessa hipótese, em caso de insuficiência do Patrimônio Líquido da Classe, estarão os Cotistas obrigados, mediante requisição dos Prestadores de Serviços Essenciais, a efetuar aportes adicionais para a reversão do patrimônio líquido da Classe.

Risco de Concentração da Carteira da Classe: A Classe adquirirá Valores Mobiliários de emissão, exclusivamente, das Companhias Alvo, e poderá adquirir Outros Ativos de emissão de um ou mais emissores. A Carteira poderá estar concentrada em Valores Mobiliários de emissão de uma única Companhia Alvo, tornando os riscos dos investimentos diretamente relacionados à solvência da Companhia Alvo. A eventual concentração de investimentos em determinada Companhia Alvo ou em Outros Ativos emitidos por uma mesma entidade pode aumentar a exposição da Classe e, consequentemente, aumentar os riscos de crédito e liquidez.

Risco de Coinvestimento: A Classe poderá coinvestir com os Cotistas ou terceiros. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles da Classe, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário: O objetivo da Classe é realizar investimentos em Companhias que atuem no mercado imobiliário. Este setor está sujeito a diversos riscos, incluindo riscos oriundos da legislação ambiental, riscos de preços de mercado, da alteração das leis de zoneamento, da alteração das regras ou práticas do setor financeiro no que se aplica ao financiamento imobiliário, entre outros. A Classe investirá seus recursos nas Companhias Investidas que podem estar sujeitas aos impactos em seus ativos decorrentes de riscos específicos do mercado imobiliário, tais como: Risco de Variação do Mercado Imobiliário, Risco de Desapropriação, Risco de Sinistro, Risco de Engenharia e Construção, Risco de Deterioração e Risco de Alterações nas Leis de Zoneamento.

A totalidade dos riscos aos quais a Classe se encontra exposta, estão divulgados no regulamento vigente.

10. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe somente poderá operar no mercado de derivativos para fins de proteção patrimonial. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

11. Remuneração da Administração

- **Taxa Global (Administração e Gestão)**

A Classe Única é dividida em três Subclasses (A, B e C), com estruturas de remuneração distintas para os prestadores de serviços.

- **Para as Subclasses B e C:**

Será devida uma Taxa Global de 2,00% (dois por cento) ao ano, que corresponde aos valores devidos à Administradora (pelos serviços de administração fiduciária, custódia, controladoria e escrituração) e à Gestora (pelos serviços de gestão da carteira). A taxa é calculada sobre as seguintes bases:

(i) Durante o Período de Investimento: incidente sobre o Capital Subscrito pelos cotistas da Subclasse; e
(ii) Durante o Período de Desinvestimento: incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, proporcionalmente detido pelos cotistas da Subclasse.

Para a Subclasse A (destinada à Gestora, seus colaboradores e partes relacionadas):
Será devida apenas uma Taxa de Administração de 0,10% (um décimo por cento) ao ano, calculada sobre as mesmas bases acima (Capital Subscrito/Patrimônio Líquido). Não é devida Taxa de Gestão para esta Subclasse.

Condição Especial de Pagamento (Subclasses B e C): Até que 30% do Capital Subscrito pela respectiva Subclasse seja integralizado, será cobrado apenas 0,5% a.a. da Taxa Global. O saldo de 1,5% a.a. ("Parcela Postergada") será corrigido pela variação positiva do IPCA e pago pela Classe em seis parcelas mensais subsequentes ao atingimento desse marco, passando então a vigorar a taxa integral de 2,00% a.a.

Disposições Comuns:

Valor Mínimo Mensal: É devido à Administradora um valor mínimo mensal de R$ 50 (cinquenta mil reais) pela Classe, rateado proporcionalmente entre as Subclasses, corrigido anualmente pelo IPC-FIPE a partir da primeira integralização de cotas.

Forma de Cálculo e Pagamento: A taxa aplicável a cada Subclasse (Global ou Administração) será calculada diariamente (base 1/252), apropriada por Dia Útil como despesa da Classe e paga mensalmente até o 5º Dia Útil do mês subsequente.

Serviços Adicionais: Os valores correspondentes a demais serviços e encargos não estão inclusos nas taxas mencionadas e serão debitados da Classe conforme o Regulamento.

Apropriação de resultado com taxas	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	633	609
Taxa de gestão	12.212	18.852
Total	**12.845**	**19.460**

- **Taxa de performance**

Aplicabilidade: Cobrada apenas das Subclasses B e C. Não incide sobre a Subclasse A.

Critérios de Cálculo: Além da Taxa Global, a Gestora fará jus a uma Taxa de Performance (prêmio de 20% sobre os excedentes), calculada a cada distribuição, amortização ou resgate, após a devolução integral do Capital Integralizado e do pagamento de um retorno preferencial (Hurdle) aos cotistas, equivalente ao IPCA + 7% a.a. (base 252 dias úteis). Uma vez atingidas essas condições, a distribuição dos excedentes segue a proporção de 80% para os cotistas e 20% para a Gestora.

Condição Sine Qua Non: Em nenhuma hipótese será devida Taxa de Performance à Gestora enquanto os cotistas não tiverem recebido o montante equivalente ao seu Capital Integralizado acrescido do Hurdle.

Performance Antecipada: Em casos específicos de destituição sem justa causa ou renúncia da Gestora sob

certas condições, a Taxa de Performance já adquirida por direito ("vested") continuará devida e poderá ser paga antecipadamente.

Apropriação de Resultado:
Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve incidência de Taxa de Performance.

Apropriação de resultado com taxas	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de performance	-	-

- **Taxa de custódia**

A remuneração do Custodiante será deduzida da parcela da Taxa Global devida à Administradora (para as Subclasses B e C) ou da Taxa de Administração (para a Subclasse A). Seu valor não pode exceder 0,001% a.a. sobre o Patrimônio Líquido da Classe, sem prejuízo de um eventual valor mínimo mensal acordado entre o Custodiante e a Administradora.

- **Demais taxas**

Não são cobradas taxas de ingresso (entrada) ou de saída dos cotistas de nenhuma das Subclasses (A, B ou C).

12. Encargos debitados a Classe

Taxas e encargos sobre patrimônio líquido médio do exercício:

Encargos da Classe	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Taxa de administração	633	0,15%	609	0,22%
Taxa de gestão	12.212	2,81%	18.852	6,85%
Consultoria e assessoria	175	0,04%	457	0,17%
Honorários Advocatícios	55	0,01%	634	0,23%
Auditoria e custódia	1.226	0,28%	149	0,05%
Taxa de fiscalização CVM	69	0,02%	263	0,10%
Outras despesas	313	0,07%	85	0,03%
Total	**14.681**	**3,38%**	**21.047**	**7,65%**

O percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal:

31/12/2025	31/12/2025
434.859	275.213

13. Classe de Cotas

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e são divididas em subclasses de cotas A, B e C. Tais subclasses terão os mesmos direitos políticos, disposto no regulamento da Classe Única.

Enquanto a gestora atuar como gestor da Classe Única, a gestora e/ou colaboradores e funcionários da gestora e/ou partes relacionadas da gestora, enquanto titulares da subclasse A, não têm direito de voto nas assembleias gerais de cotistas, exceto se assim autorizado pela maioria dos demais cotistas presentes na assembleia geral de cotistas.

As subclasses fazem jus a condições distintas de remuneração da Administradora e da gestora, conforme abaixo:

Subclasse A: A parcela da taxa de administração que cabe à administradora e demais encargos da Classe, não sendo devida (i) a taxa de performance; e (ii) a parcela da taxa de administração referente à remuneração pelos

serviços de gestão da Classe.

Subclasse B e C: Faz jus a taxa de administração, a taxa de performance e demais encargos da Classe.

As cotas da subclasse A são destinadas exclusivamente à gestora, colaboradores e funcionários da gestora e/ou partes relacionadas da gestora, os quais deverão manter investimento em cotas da subclasse A da Classe em montante equivalente a (i) 2% (dois por cento) do capital subscrito da Classe; ou (ii) o montante de R$ 20.000, o valor que for menor.

As cotas da subclasse B e as cotas da subclasse C são destinadas a Investidores profissionais, observados os termos deste regulamento.

As informações detalhadas abaixo referentes à quantidade de quotas e ao patrimônio líquido nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são as seguintes:

	31/12/2025	31/12/2024
Quantidade de Cotas emitidas	472.146,33106	389.314,58365
Patrimônio Líquido	536.537	395.668

Classe de cotas	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	Patrimônio Líquido	Quantidade	Patrimônio Líquido
Classe A	9.410,64650	11.324	7.654,56604	8.212
Classe B	261.600,00000	294.610	213.600,00000	217.488
Classe C	204.791,39698	230.303	166.967,03698	170,016

14. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade da Classe no exercício foram os seguintes:

	31/12/2025	31/12/2024
Rentabilidade da Classe %	10,63%	3,62%
Rentabilidade teórica da Classe % (*)	36,97%	5,83%
Valor da Cota	1.127,6481	1.016,3189
Patrimônio líquido médio R$/mil	434.859	275.213

Classe de cotas	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor da cota	Rentabilidade do exercício (%)	Valor da cota	Rentabilidade do exercício (%)
Classe A	1.203,3193	12,16%	1.072,8736	6,53%
Classe B	1.126,1835	10,60%	1.018,2033	2,57%
Classe C	1.126,0417	10,58%	1.018,2601	0,82%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.
(*) Rentabilidade excluída os efeitos das amortizações ocorridas no exercício.

15. Emissão, resgates, amortização e integralização de cotas

a. Emissão

O patrimônio máximo da Classe será de R$ 50.000 (cinquenta milhões de reais), representado por até 8.000.000 (oito milhões) de cotas.

A integralização do capital ocorrerá progressivamente, por meio de Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, de acordo com as oportunidades de investimento ou necessidades da Classe, conforme estabelecido no Compromisso de Investimento de cada cotista.

Os cotistas terão direito de preferência para subscrever novas emissões de cotas, proporcionalmente à sua participação no patrimônio. Esse direito deverá ser exercido no prazo de 15 dias a partir da comunicação da Assembleia que aprovou a emissão.

O preço de emissão de novas cotas será definido pela Assembleia de Cotistas e não poderá ser inferior ao valor contábil da cota na data da deliberação.

b. Resgates de cotas
Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração da Classe ou de sua liquidação.

c. Amortização de cotas
A distribuição de ganhos aos cotistas será realizada por meio de amortizações parciais das cotas, a critério da Administradora. Os pagamentos serão feitos em reais, de forma proporcional ao número de cotas detidas por cada investidor, com a devida retenção de impostos.

Em caso de iliquidez dos ativos ao final do prazo da Classe ou em sua liquidação, a Assembleia de Cotistas poderá deliberar pela distribuição dos ativos remanescentes (valores mobiliários e outros bens) diretamente aos cotistas, em substituição ao pagamento em moeda. Completada essa entrega e formalizado o condomínio dos ativos, as obrigações da Administradora em relação aos cotistas serão consideradas extintas.

Amortização de cotas	31/12/2025	31/12/2024
Valor amortizado de cotas	99.989	8.407

16. Serviços de gestão, custódia, tesouraria e outros serviços contratados

Custódia	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Central Capital Gestão de Recursos S.A.

17. Transações com partes relacionadas
Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 as transações com partes relacionadas, resumiam-se em serviço de administração, custódia, controladoria, escrituração e de controladoria pela BRL Trust Investimentos Ltda. e, gestão pela Central Capital Gestão de Recursos S.A. conforme demonstrado na nota explicativa nº 11.

Partes relacionas	31/12/2025		31/12/2024	
	Resultado apropriado	Valor a pagar	Resultado apropriado	Valor a pagar
Taxa de administração	633	54	609	51
Taxa de gestão	12.212	876	18.852	1.141

18. Divulgação de informações
A Administradora colocará à disposição dos interessados, em sua sede e/ou site, as seguintes informações:

Trimestralmente, em até 15 dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as informações referidas no Informe Trimestral;

Semestralmente, em até 150 dias após o encerramento do semestre a que se referirem, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram.

Anualmente, no prazo de até 150 dias contados a partir do encerramento do exercício, as demonstrações financeiras acompanhadas do parecer do auditor independente e do relatório da administradora e gestora.

19. Tributação

- ***Cotistas***

De acordo com o Art. 2º da Lei Nº 11.312/06, os rendimentos auferidos no resgate de cotas dos Fundos de Investimento em Participações ("FIP"), Fundos de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIC FIP") e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes ("FIEE"), inclusive quando decorrentes da liquidação da Classe, ficam sujeitos ao imposto de renda na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento) incidente sobre a diferença positiva entre o valor de resgate e o custo de aquisição das cotas.

Os ganhos auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento de que trata o parágrafo acima, serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento):

1. como ganho líquido quando auferidos por pessoa física em operações realizadas em bolsa e por pessoa jurídica em operações realizadas dentro ou fora de bolsa;

2. de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital na alienação de bens, ou direitos de qualquer natureza quando auferidos por pessoa física em operações realizadas fora de bolsa.

No caso de amortização de cotas, o imposto incidirá sobre o valor que exceder o respectivo custo de aquisição, sujeito ao imposto de renda retido na fonte à alíquota de 15%.

O disposto no referido artigo, aplica-se somente aos fundos que cumprirem os limites de diversificação e as regras de investimento constantes da regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

A forma de apuração e de retenção de imposto de renda na fonte descrita acima não se aplica aos cotistas que estão sujeitos a regimes de tributação diferenciados, nos casos previstos na legislação em vigor.

- ***Classe***

Conforme previsto na Lei nº 14.754/23 ("Lei"), os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

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

A alíquota do IRRF será a seguinte:

1. 15% (quinze por cento), na data da tributação periódica (come-cotas);
2. 20% (vinte por cento), na data da tributação periódica (come-cotas), para os fundos que trata o Art. 6º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004;

A Classe é classificada como Entidade de Investimento, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022 e do CPC 48/IFRS 9, e, portanto, está sujeito ao regime tributário aplicável aos fundos estruturados que não se enquadram

no conceito de fundos sujeitos à tributação periódica ("come-cotas").

Nos termos do Artigo 24 da Lei nº 14.754/2023, fundos classificados como entidades de investimento não estão sujeitos à incidência periódica de Imposto de Renda na fonte, tradicionalmente aplicada em maio e novembro para fundos de renda fixa e multimercados. Dessa forma, não ocorre tributação semestral ("come-cotas") sobre os rendimentos da Classe.

A tributação, quando aplicável, recairá sobre o cotista no momento da amortização, resgate ou alienação das cotas, observando-se a natureza do cotista, o prazo da aplicação e o regime fiscal aplicável.

- ***Imposto sobre Operações Financeiras - IOF***

De acordo com o Decreto nº 8.325 de 7 de outubro de 2014, passa a vigorar a partir desta data a alíquota de IOF de 0% nas liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos no País, realizadas por investidor estrangeiro, para aplicação no mercado financeiro e de capitais.

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, ficarão sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei.

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, da Comissão de Valores mobiliários, não foi registrado pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo da Classe, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. 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 promover os interesses destes.

21. Alterações Estatutárias

No exercício de 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve alterações estatutárias.

22. Eventos subsequentes

Paisa SPE VII Ltda: Na data de 09 de janeiro de 2026 foi deliberado o aumento de capital social, no montante de R$ 25.000, com a criação de 25.000.000 novas cotas, todas subscritas e a serem integralizados em moeda corrente nacional.

Paisa SPE VIII Ltda: Na data de 09 de janeiro de 2026 foi deliberado o aumento de capital social, no montante de R$ 41.000, com a criação de 41.000.000 novas cotas, no qual o FIP subscreveu R$ 22.345.

Paisa SPE V Ltda: Em 20 de janeiro de 2026, houve uma redução de capital da companhia no montante de R$ 29.000.

* * *

Roger Vicente Lima
Contador CRC1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor responsável