REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 47.136.369/0001-90
(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 44.077.014/0001-89)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	10

ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:
Cotistas e à Administradora do
REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Real Estate Special Situations I Fundo de Investimento Imobiliário-Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo desta 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 do Real Estate Special Situations I Fundo de Investimento Imobiliário- Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, 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 conforme 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 contas a receber sobre vendas de imóveis

Conforme apresentado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, o Fundo possui registrado na rubrica "Contas a receber por venda de Imóveis" o montante de R$ 10.807 mil, representando 37,88% do patrimônio líquido do Fundo. Esse saldo refere-se substancialmente a valores a receber decorrentes de contratos de venda de unidades imobiliárias, cujos recebimentos ocorrem de forma parcelada ao longo do prazo contratual. Adicionalmente, tais saldos podem estar sujeitos a riscos relacionados à inadimplência dos compradores, renegociações contratuais ou distratos, o que pode impactar a realização dos valores registrados nas demonstrações financeiras. Em virtude da materialidade dos valores envolvidos e do grau de julgamento necessário para avaliar a recuperabilidade desses ativos, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a, (i) obtenção e análise, em base amostral, dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias, verificando os principais termos e condições, incluindo valores, prazos e forma de pagamento; (ii) conciliação dos valores registrados na contabilidade com os controles auxiliares de contas a receber mantidos pela Administração; (iii) realização, quando aplicável de análise de recebimentos subsequentes a data base; (iv) avaliação da histórica de inadimplência da carteira e das políticas adotadas pela Administração para avaliação da recuperabilidade dos créditos; e (v) verificação da adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras, em relação a esses saldos.

Com base nos procedimentos de auditoria realizados, consideramos que as premissas e divulgações adotadas pela Administração para o reconhecimento e mensuração das contas a receber de venda de imóveis são consistentes com as informações obtidas em nossa auditoria.

Investimento em participação societária avaliada pelo método de equivalência patrimonial

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía R$ 8.162 mil em investimento em participação societária, representando 28,61% de seu patrimônio líquido, o qual é avaliado e registrado pelo método da equivalência patrimonial. Considerando a relevância do investimento em participação societária em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos este assunto como o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) avaliação e análise sobre as movimentações do investimento ocorridas no exercício; (ii) validação do percentual de participação e recálculo da equivalência patrimonial da companhia investida; (iii) verificação do relatório de auditoria da companhia investida em 31 de dezembro de 2025; e (iv) avaliação da adequação das divulgações apresentadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em participação societária, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- 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 do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se 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 os responsáveis pela Administração do Fundo, 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 os responsáveis pela Administração do Fundo, 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, 27 de março de 2026.

ROBSON SANTA IZABEL:18526915819

Assinado de forma digital por ROBSON SANTA IZABEL:18526915819
Dados: 2026.03.30 09:06:48 -03'00'

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 47.136.369/0001-90

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Ativo	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante		**21.257**	**74,51**	**31.274**	**76,65**
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.398	8,40	774	1,90
Estoque de imóveis acabados	5	7.822	27,42	11.600	28,43
Contas a receber por vendas de imóveis	6	10.807	37,88	18.749	45,95
Impostos a compensar		-	-	3	0,01
Outros valores a receber		230	0,81	150	0,37
Não Circulante		**8.162**	**28,61**	**9.709**	**23,80**
Participações societárias		**8.162**	**28,61**	**9.709**	**23,80**
Participações societárias	7	8.162	28,61	9.709	23,80
TOTAL DO ATIVO		**29.419**	**103,13**	**40.984**	**100,44**

Passivo	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante		**893**	**3,13**	**181**	**0,44**
Taxa de administração	8	33	0,11	31	0,08
Distribuição de resultado aos cotistas	10	860	3,01	150	0,37
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**28.527**	**100,00**	**40.803**	**100,00**
Cotas subscritas	11	24.995	87,62	32.342	79,26
Lucros acumulados		3.532	12,38	8.461	20,74
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**29.419**	**103,13**	**40.984**	**100,44**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

Zilda Cachoeira de Sordi
Contador CRC 1 SP 164.804/O-0

REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 47.136.369/0001-90

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração do Resultado do Exercício
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Composição do resultado do período	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis em Estoque			
Receitas de venda de imóveis		6.617	27.128
Custo dos imóveis vendidos		(3.778)	(15.206)
Demais receitas e despesas		405	(784)
Resultado Líquido de imóveis em estoque		**3.244**	**11.138**
Participações societárias			
Resultado com equivalência patrimonial	7.i	(1.547)	(561)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**1.697**	**10.577**
Outros ativos financeiros		**205**	**347**
Receitas financeiras	4	205	347
Outras receitas e despesas		**(561)**	**(431)**
Despesas administrativas	13	(19)	(1)
Despesas com taxa de administração	8	(390)	(375)
Despesas com taxas de órgãos reguladores		(18)	(23)
Despesas com serviços de terceiros	14	(85)	(32)
Despesas tributárias		(49)	-
Resultado líquido do exercício		**1.340**	**10.493**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

Zilda Cachoeira de Sordi
Contador CRC 1 SP 164.804/O-0

REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 47.136.369/0001-90

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

	Notas	Cotas integralizadas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**30.401**	**580**	**30.981**
Integralização de cotas no exercício		7.038	-	7.038
Amortização de cotas no exercício	11.c	(5.097)	-	(5.097)
Resultado do exercício		-	10.493	10.493
Distribuição de resultado no exercício	10	-	(2.611)	(2.611)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**32.342**	**8.461**	**40.803**
Amortização de cotas no exercício	11.c	(7.347)	-	(7.347)
Resultado líquido do exercício		-	1.340	1.340
Distribuição de resultado no exercício	10	-	(6.270)	(6.270)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**24.995**	**3.532**	**28.527**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

Zilda Cachoeira de Sordi
Contadora CRC 1 SP 164.804/O-0

REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 47.136.369/0001-90

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanço Patrimonial
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	**Notas**	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Resultado líquido do exercício		1.340	10.493
Ajustado para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa			
(+/-) Resultado com equivalência patrimonial	7	1.547	561
(+/-) Variação cambial passiva por aquisição de imóveis		-	667
(+/-) Resultado sobre as vendas de imóveis		(2.839)	
Resultado ajustado		**48**	**11.721**
Contas a receber por vendas de imóveis		-	(18.749)
Impostos a compensar		3	15
Outros valores a receber		(81)	(151)
Despesas antecipadas		-	91
Pagamento da taxa de administração		1	1
Adiantamento por venda de imóveis		-	(3.044)
Variações financeiras sobre vendas a prazo		(864)	
Caixa líquido aplicado nas Atividades Operacionais		**(941)**	**(21.837)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Recebimento pela venda de imóveis		15.422	15.206
Gastos com propriedades para investimento acabadas		-	(6.905)
Caixa líquido gerado das Atividades de Investimento		**15.422**	**8.301**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Cotas integralizadas		-	7.038
Amortização de cotas	11	(7.347)	(5.097)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	10	(5.560)	(2.461)
Caixa líquido aplicado nas Atividades de Financiamento		**(12.907)**	**(520)**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		**1.623**	**(2.335)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4	774	3.109
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	4	2.398	774
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		**1.624**	**(2.335)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

Zilda Cachoeira de Sordi
Contadora CRC 1 SP 164.804/O-0

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Real Estate Special Situations I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), pela Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções, bem como pela Instrução CVM nº 516/11.

As Cotas serão destinadas exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação aplicável.

O Fundo tem por objeto a aplicação, nos termos da legislação aplicável e das formalidades previstas no Regulamento, em investimentos diretos ou indiretos em empreendimentos imobiliários, preferencialmente mediante a aquisição dos seguintes ativos, de direitos relativos a tais ativos ou, ainda, de participação societária em sociedades que detenham a titularidade desses ativos ou direitos a eles referentes, tais como: terrenos, imóveis prontos, imóveis em fase de construção, sujeitos à construção e/ ou à realização de benfeitorias, em especial os imóveis localizados na Rua Sete de Abril, nº 295 e 309, e na Rua Basílio da Gama, nº 177, objeto das matrículas nº 55.009, 56.010, 56.478 a 56.480, 81.799 a 81.805, 56.476 e 56.477.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do administrador ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda do capital investido em decorrência da política de investimento adotada pelo Fundo.

2. BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

i. ***Critérios de elaboração e apresentação:*** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as normas contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução, nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM);
ii. ***Base de mensuração:*** As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; e
iii. ***Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras:*** A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma moeda utilizada na preparação e apresentação das Demonstrações Financeiras.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de março de 2026 e serão divulgadas na rede mundial de computadores pelo site da Administradora

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

i. **Ativos e passivos financeiros:** O Fundo reconhece os instrumentos financeiros em suas demonstrações financeiras quando, e somente quando, torna-se parte das disposições contratuais do instrumento.

ii. **Caixa e equivalentes de caixa:** São representados por depósitos bancários à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata de baixo risco.

iii. **Estoque de imóveis acabados:** Os imóveis disponíveis para venda são mensurados pelo custo de aquisição, conforme condições contratuais.

iv. **Contas a receber por venda de imóveis:** Referem-se a valores a serem recebidos pelo Fundo, decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias;

v. **Adiantamento por compra de imóveis:** Os adiantamentos são mensurados pelo custo de aquisição, de acordo com as condições contratuais.

vi. **Investimentos em participações societárias:** Os investimentos em participações societárias são avaliados pelo método da equivalência patrimonial.

vii. **Outros ativos e passivos:** Um ativo é reconhecido no Balanço Patrimonial quando é provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor do Fundo e quando seu custo ou valor possa ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no Balanço Patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal e é provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

i. Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os depósitos bancários à vista estão representados por conta corrente mantida no Banco Itaú S/A.

ii. O Fundo efetuou aplicações financeiras de curto prazo, com liquidez imediata.

Descrição	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Depósitos bancários à vista	1	6
Aplicação financeira - Trust DI	2.397	767
Total	**2.398**	**774**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu receita de juros sobre aplicações financeiras no valor de R$ 205 (R$ 347 em 2024).

O Fundo efetuou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, conforme CPC 03, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

5. ESTOQUE DE IMÓVEIS ACABADOS

O Fundo adquiriu imóveis do empreendimento Basílio 177 em fase de construção e no exercício de 2024 o empreendimento foi concluído, estando as unidades destinadas à venda.

i. Composição dos saldos

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Imóvel - Empreendimento Basilio, 177	7.822	11.600
Total	**7.822**	**11.600**

Designação da Unidade	ÁREA PRIVATIVA (principal)	2025
APraça17	125,430	155.825
A217	125,430	155.825
A219	81,230	100.914
A220	111,770	138.855
A316	97,070	120.592
A317	125,430	155.825
A318	81,230	100.914
A319	81,230	100.914
A411	89,470	111.151
A517	92,450	132.857
A617	92,450	132.857
A618	121,170	150.532
A712	123,820	153.824
A716	110,770	137.612
A717	92,450	114.853
A806	144,690	179.752
A807	77,770	96.616
A808	119,970	149.042
A810	74,190	92.168
A811	74,010	91.944
A813	92,450	132.857
A814	121,170	150.532
A907	119,970	149.042
A909	74,190	92.168
A910	74,010	91.944
A911	110,770	137.612
A912	92,450	132.857
A913	121,170	150.532
BPraça6	112,810	140.147
BPraça8	90,080	111.909
B102	112,630	139.923

B103	59,540	73.968
B104	90,080	111.909
B207	90,080	111.909
B401	93,610	116.294
B405	112,630	139.923
B502	88,150	109.511
B602	88,150	109.511
B607	90,080	111.909
B707	90,080	111.909
B802	88,150	109.511
B902	88,150	109.511
B905	111,940	139.066
B907	88,610	110.082
C1003	117,390	145.836
C1004	112,480	139.737
C105	112,480	139.737
C1103	105,510	131.078
C1104	112,480	139.737
C1203	102,080	126.816
C1204	112,480	139.737
C1302	171,160	212.636
C405	112,480	139.737
C503	39,550	49.134
C603	39,550	49.134
C604	77,000	95.659
C605	112,480	139.737
C704	77,000	95.659
C705	112,480	139.737
C804	77,000	95.659
C805	112,480	139.737
C904	77,000	95.659
C905	112,480	139.737
TOTAL		**7.822.303**

ii. Movimentação da conta

Saldos em 31 de dezembro de 2023	**-**
Custo incorrido sobre a aquisição do imóvel	27.473
Juros incorridos sobre a aquisição do imóvel	(667)
(-) Custo sobre a venda do imóvel	(15.206)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**11.600**
(-) Custo sobre a venda do imóvel	(3.778)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**7.822**

6. CONTAS A RECEBER POR VENDA DE IMÓVEIS

As contas a receber por venda de imóveis referem-se a valores a serem recebidos pelo Fundo, decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias, conforme os contratos de venda firmados com os compradores.

i. Composição do saldo

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber por vendas de imóveis	10.807	18.749
Total	**10.807**	**18.749**

Em atendimento às práticas usuais de divulgação, o saldo de contas a receber está distribuído por prazo contratual de vencimento conforme segue:

31 de dezembro de 2025

Faixa de vencimento	Valor (R$ mil)
Até 12 meses	**10.807**

ii. Movimentação da conta

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**-**
(+) Venda das unidades do imóvel	27.128
(+) Variações financeiras sobre vendas a prazo	138
(-) Recebimento no exercício pela venda das unidades do imóvel	(8.517)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**18.749**
(+) Venda das unidades do imóvel	6.617
(+) Variações financeiras sobre vendas a prazo	863
(-) Recebimento no exercício pela venda das unidades do imóvel	(15.422)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**10.807**

Em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido, a título de receita por venda de imóveis, o montante de R$ 6.617 (R$ 27.128 em 2024).

7. PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

O Fundo detém participações societárias avaliadas pelo método da equivalência patrimonial. As variações nos investimentos são reconhecidas diretamente no resultado do exercício.

i. Composição dos saldos

SPE	Existência de controle	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Valor em 31/12/2024	Aquisições / integralizações	Equivalência patrimonial	Valor em 31/12/2025
Real Estate Special Situations Participações Ltda.	Sim	8.952	100%	9.709	-	(1.547)	8.162

Descrição	**Quantidade**	**Valor**
Real Estate Special Situations Participações Ltda.	8.952	8.162

ii. Movimentação dos investimentos

Saldos em 31 de dezembro de 2023	**10.270**
(+/-) Resultado com equivalência patrimonial	(561)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**9.709**
(+/-) Resultado com equivalência patrimonial	(1.547)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**8.162**

Real Estate Special Situations Participações Ltda.

A Real Estate Special Situations Participações Ltda. ("Real Estate" ou "Sociedade"), constituída em 19 de agosto de 2022, é uma sociedade limitada e tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, e tem como objeto social a participação em outras sociedades e investimentos em empreendimentos imobiliários e outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário.

A Sociedade figura na posição de sócia participante em um contrato (Instrumento Particular) de constituição de Sociedade em Conta de Participação ("SCP"), cuja sócia ostensiva é a empresa Retrofit 74 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Retrofit 74").

A SCP constituída, tem a sua sede social no mesmo endereço da sócia ostensiva, qual seja na Rua Joaquim Floriano, nº 466, sala 214, Itaim Bibi, São Paulo/SP, e tem por objeto o propósito específico de regular e viabilizar o investimento indireto a ser realizado pela sócia participante no Empreendimento, e, consequentemente, a captação pela sócia ostensiva dos recursos oriundos do referido investimento, que serão destinados exclusivamente ao desenvolvimento e consecução do Empreendimento pela sócia ostensiva, nos termos e condições estabelecidos no referido contrato.

Certos dados financeiros da companhia Real Estate Participações Ltda.

Descrição	2025	2024
Total dos ativos	8.162	10.115
Total do Passivo	-	406
Total do Patrimonio Líquido	8.162	9.709
Total do Resultado líquido	(1.547)	(561)
Percentual de participação	100%	100%
Valor do investimento no Fundo	8.162	9.709

8. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Administradora fará jus, em relação à prestação dos serviços de gestão e administração do Fundo, a uma remuneração equivalente a 0,72% (setenta e dois centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido Contábil do Fundo, preservado o valor mínimo mensal de R$ 25 (vinte e cinco mil reais).

Esse valor mínimo será atualizado anualmente, no mês de janeiro, pela variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Ampliado - IBGE).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração totalizou R$ 390 (R$ 375 em 2024). Em 31 de dezembro de 2025, o saldo da taxa de administração a pagar à Administradora era de R$ 33 (R$ 31 em 2024), registrado no passivo circulante.

9. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Dessa forma:

Não há política de utilização de derivativos vigente;

Não foram reconhecidos valores no resultado relacionados a tais instrumentos;

Não existem contratos com contraparte envolvendo derivativos;

Não há margens, garantias ou posições em aberto na data-base das demonstrações financeiras.

A Administração não utiliza instrumentos financeiros derivativos como estratégia de proteção (hedge), alavancagem ou especulação.

10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser demonstrado conforme segue:

i. Apuração do resultado

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	7.226	3.979
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(5.886)	(1.355)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**1.340**	**2.523**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(205)	(347)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	1.547	561
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	4.112	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(196)	(91)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**6.598**	**2.746**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	6.268	2.609

ii. Movimentação da distribuição

Saldos em 31 de dezembro de 2023	**-**
Rendimentos propostos no exercício	2.611
(-) Rendimentos pagos no exercício	(2.461)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**150**
Rendimentos propostos no exercício	6.270
(-) Rendimentos pagos no exercício	(5.560)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**860**

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo, em 31 de dezembro de 2025, está representado por 366.011 cotas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R$ 24.995.

b) Séries de cotas do Fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram subscritas 350.000 cotas da série A e 45.680 cotas da série B, das quais foram integralizadas 129.985 cotas da "série A", com valor nominal de R$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando 12.999 na 1ª emissão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 169.460 cotas da "série A", com valor nominal de R$ 100,00 (cem reais) cada, atualizado pelo IPCA, totalizando 299.445 da 1ª emissão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 50.555 cotas da "série A" e 16.011 cotas da "classe unificada", com valor nominal de R$ 100,00 (cem reais) cada, atualizado pelo IPCA, totalizando 66.566 da 1ª emissão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram subscritas e nem integralizadas novas cotas, mantendo-se inalterada a quantidade de cotas emitidas e integralizadas da 1ª emissão em relação ao exercício anterior.

c) Amortização

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou a amortização de cotas no valor de R$ 5.097 mil, reduzindo o patrimônio líquido e retornando parte dos recursos aos cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou a amortização de cotas no valor de R$ 7.347 mil, reduzindo o patrimônio líquido e retornando parte dos recursos aos cotistas.

Patrimônio líquido	Quantidade de Cotas Integralizadas	Valor nominal (R$) (a)	Total (R$ mil)
1ª emissão de cotas "série A" - ano 2022	129.985	100,00	12.999
1ª emissão de cotas "série A" - ano 2023	169.460	102,69	17.403
1ª emissão de cotas "série A" - ano 2024	50.555	105,42	5.330
1ª emissão de cotas "classe unificada" - ano 2024	16.011	106,68	1.708
Amortização de cotas no exercício - ano 2024			(5.097)
Amortização de cotas no exercício - ano 2025			(7.347)
Total	**366.011**		**24.995**

12. RENTABILIDADE

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
31 de dezembro de 2024	43.159	113,0114	25,611
31 de dezembro de 2025	36.930	82,1666	(18,30)

Para fins de melhor compreensão da variação patrimonial da cota no exercício, apresenta-se a seguir a cota patrimonial teórica ajustada, desconsiderando os efeitos das amortizações de capital e das distribuições de rendimentos realizadas no período.

Embora o valor patrimonial contábil da cota tenha apresentado redução no período, o Fundo apurou lucro líquido de R$ 1.340 no exercício de 2025, sendo a variação da cota explicada majoritariamente pelas amortizações e distribuições realizadas.

13. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Despesas bancárias	(3)	(1)
Despesas financeiras	(16)	-
Total	**(19)**	**(1)**

14. SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Honorários advocatícios	(25)	-
Honorários auditoria	(38)	(15)
Honorários contabilidade	(23)	(17)
Total	**(85)**	**(32)**

15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda. Este último incide apenas sobre as receitas financeiras obtidas com aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo.

Para usufruir desse benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99, o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

i. Distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
ii. Aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas:

A lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do art. 3º da Lei 11.033/2004, concedendo isenção do Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos à cotistas pessoas físicas, nas seguintes condições:

i. Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
ii. Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
iv. Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023)

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16. SERVIÇOS DE CUSTÓDIA, TESOURARIA E ESCRITURAÇÃO DE COTAS

O Fundo é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., responsável pela escrituração de cotas; atividades de tesouraria e pela custódia dos ativos financeiros.

17. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Foram consideradas como partes relacionadas, administrador e escriturador, a empresa BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, expresso os valores de despesas na Nota explicativa nº 8.

18. FATORES DE RISCO

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira do Fundo e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

i. Riscos de mercado

É característica do mercado imobiliário os preços sofrerem variações em seus valores, deve ser destacado que algumas variáveis, tais como a ocorrência no Brasil ou oriundas de outros países, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ ou de capitais brasileiros, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente o valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas.

ii. Riscos relacionados ao Fundo

Risco de desapropriação e de sinistro: Eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos do Fundo poderão acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua locação ou arrendamento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, no entanto não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pelo Fundo.
Risco de contingências ambientais: Eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis.

iii. Riscos relacionados ao mercado imobiliário

Como o Fundo investirá em empreendimentos imobiliários, sendo que tais ativos estão sujeitos ao risco de desvalorização dos bens imóveis, considerando que os investimentos podem ser realizados em qualquer região do Brasil, levando em conta a possibilidade de eventual decadência ou evolução econômica da região, os quais, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

iv. Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

v. Demais riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos qual o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo.

O Fundo não consta com garantias da Administradora, do consultor de investimentos, do escriturador, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

19. DEMANDAS JUDICIAIS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

20. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM nº 162/22, informamos que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Ecovis WFA Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em Assembleia Geral de Cotista realizada em 30 de abril de 2025, deliberou sobre a análise e deliberação acerca das Demonstrações financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, bem como do relatório dos Auditores Independentes.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta Demonstração financeiras.

BR - CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

Administradora do

REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FII- RESPONSABILIDADE LIMITADA

* * *

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

Zilda Cachoeira de Sordi
Contador CRC 1 SP 164.804/O-0