

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	3
Balanço Patrimonial	7
Demonstração do Resultado do Período	8
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	9
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto	10
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	11

Relatório do Auditor Independente Sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Íris Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limita (“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 período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Íris Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limita em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, 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 (“CFC”), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e Mensuração das Propriedades para Investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedades para renda mensuradas a valor justo no montante de R\$ 294.007 mil, que representavam 1.204,90% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor das propriedades para investimento foram consideradas o principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo

Como Nossa Auditoria Conduziu o Assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros, a verificação da titularidade sobre as propriedades por meio da inspeção das matrículas de registro do imóvel, a revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades, a exatidão dos dados fornecidos ao avaliador externo, revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, revisamos os termos da securitização dos recebíveis conforme nota explicativa nº 07, efetuada em conexão com a aquisição das propriedades para investimento.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros Assuntos - Auditoria de Primeiro Ano

Conforme descrito na nota explicativa nº 02, o Fundo iniciou suas atividades em 21 de fevereiro de 2025, razão pela qual não estão sendo apresentadas demonstrações financeiras comparativas.

Responsabilidades da Administração 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 é responsável pela avaliação da capacidade do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do Regulamento do Fundo.

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

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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 uma 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 uma 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 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 os responsáveis pela governança, 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, 30 de março de 2026.

BGM Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2SP047233/O-0



Aquiles Gutierrez Bergamini

Contador CRC 1SP156763/O-0

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025**

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	13.738	56,30
Ativo financeiros da natureza não imobiliária	13.738	56,30
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.a)	13.728	56,26
Cotas de fundos de investimento	12.022	49,27
Renda fixa	12.022	49,27
Títulos de renda fixa	1.706	6,99
Certificado de depósito bancário	1.706	6,99
Outros valores	10	0,04
Outros valores a receber	9	0,04
Despesas antecipadas	1	0,00
Ativo não circulante	295.152	1.209,59
Ativo financeiros da natureza imobiliária	295.152	1.209,59
Propriedades para investimento (Nota 5)	294.007	1.204,90
Imóveis para renda	294.007	1.204,90
Outros valores	1.145	4,69
Aluguéis a receber (Nota 6)	1.145	4,69
Total do ativo	308.890	1.265,89
Passivo		
Passivo circulante	284.489	1.165,89
Encargos a pagar	284.489	1.165,89
Obrigações por securitizações de recebíveis (Nota 7)	155.849	638,70
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 5)	128.498	526,61
Taxa de administração	137	0,56
Taxa de gestão	5	0,02
Total do passivo	284.489	1.165,89
Patrimônio líquido (Nota 11)	24.401	100,00
Cotas integralizadas	10	0,04
Resultados acumulados	24.391	99,96
Total do passivo e patrimônio líquido	308.890	1.265,89

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração do Resultado**Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025**

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 21/02/2025 a 31/12/2025
Composição do resultado do período	
Ativos financeiros de natureza imobiliária	23.682
Resultado com propriedades para investimento	41.645
Ajuste a valor justo (Nota 5)	26.007
Receitas de aluguéis (Nota 6)	15.638
Passivos financeiros	(18.285)
Juros securitização	(18.249)
Custo emissão de CRI	(36)
Títulos privados (Nota 4.b)	322
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários	322
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	990
Títulos privados (Nota 4.a)	216
Receitas com certificados de depósitos bancários	216
Cotas de fundos de investimento (Nota 4.a)	774
Reconhecimento de ganhos	774
Despesas operacionais (Nota 15.b)	(281)
Taxa de administração (Nota 15.a)	(138)
Taxa de gestão (Nota 15.a)	(52)
Despesas do sistema financeiro	(45)
Despesas com auditoria	(14)
Despesa com consultoria jurídica	(4)
Taxa de fiscalização CVM	(4)
Outras despesas	(24)
Resultado líquido do período	24.391

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Cotas integralizadas (Nota 12.a)	10	-	10
Resultado líquido do período	-	24.391	24.391
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>10</u>	<u>24.391</u>	<u>24.401</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto**Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025**

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 21/02/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	12.882
Compra/venda de cotas de fundos	(11.248)
Compra/venda de certificado de depósito bancário	119
Pagamento de taxa de gestão	(47)
Demais pagamentos/recebimentos	(100)
Caixa líquido das atividades operacionais	1.606
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de imóveis	(51)
Compra/venda de certificado de recebíveis imobiliários	322
Pagamento de despesas com emissão de CRI	(1.887)
Caixa líquido das atividades de investimento	(1.616)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	10
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	10
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais	
Resultado do período	24.391
Resultado de ajuste a valor justo de imóveis	(26.007)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(322)
Despesas de juros e atualização monetária de CRI	18.285
Redução/(aumento) de outros ativos	(14.883)
(Redução)/aumento de outros passivos	142
Caixa líquido das atividades operacionais	1.606

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Íris Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** (“Fundo”) foi constituído em 19 de novembro de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 21 de fevereiro de 2025.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única (“Classe”).

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda através da exploração comercial do imóvel, por meio do investimento em ativos imobiliários.

O Fundo é destinado a investidores exclusivamente profissionais, definidos como tal pela Resolução CVM nº 30/2021.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

Considerando que o início operacional do Fundo ocorreu em 21 de fevereiro de 2025 e o encerramento do exercício social em 31 de dezembro de 2025, por esse motivo as demonstrações contábeis não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 30 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo de três meses ou menos.

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimento e títulos privados.

(iii) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: Passivos financeiros, independentemente de sua forma ou vencimento, decorrentes das atividades de captação de recursos realizadas pelo Fundo, que representam obrigações contratuais de pagamento.

e) Títulos e valores mobiliários

i. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

O Fundo classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas no resultado na rubrica em “Reconhecimento de ganhos”.

Certificado de depósito bancário

Os certificados de depósito bancário são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão. Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Títulos privados – Prejuízos/receitas”.

ii. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de recebíveis imobiliários

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa crédito privado são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo com base na melhor estimativa da Administradora do valor esperado de realização.

Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Receita com certificados de recebíveis imobiliários”. Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior e reconhecidos em “Resultado nas negociações”, quando aplicável.

O valor de custo dos títulos integrantes da carteira do Fundo representa o valor de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data de aquisição, deduzido das amortizações e/ou dos juros recebidos, quando aplicável.

f) Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento”.

g) Aluguéis a receber

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da provisão para créditos de liquidação duvidosa.

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

h) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações por securitização de recebíveis”.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

i) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

Descrição	31/12/2025		
	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos	8.918	12.022	
Renda fixa			
ID RF Longo Prazo FIC FI (a)	8.918	12.022	Sem vencimento
Títulos privados	1.687.335	1.706	
Renda fixa			
Certificados de depósito bancário	1.687.335	1.706	Acima de um ano

- a) O ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo, CNPJ: 50.269.714/0001-78, administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 1º de julho de 2023 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, inclusive cotas de fundos de investimento, com carteira de longo prazo,

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

disponíveis no mercado. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de julho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de outubro de 2025, sem modificação de opinião.

O Fundo obteve os seguintes resultados com títulos e valores mobiliários:

	De 21/02/2025 a 31/12/2025
Títulos e valores mobiliários	
Títulos privados - CDB	216
Cotas de fundos de investimento	774
Total	990

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Certificados de recebíveis imobiliário

No período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo adquiriu e vendeu certificados de recebíveis imobiliário, com isso auferiu receita no período de R\$ 322 com certificados de recebíveis imobiliário.

5. Investimentos

a) Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 as propriedades para investimentos adquiridos pelo Fundo estão assim representadas:

Imóvel	Valor de aquisição	Ajuste a valor justo	Valor contábil 31/12/2025	Participação %
GSA	268.000	26.007	294.007	12,48%
Total	268.000	26.007	294.007	

(i) GSA

A opção de compra assinada em 21 de fevereiro de 2025, poderá ser exercida, a qualquer momento, no período compreendido entre a data da outorga da escritura de cessão do direitos incidentes sobre a fração ideal equivalente a 12,48% do imóvel objeto da matrícula nº 21.484, do Registro Geral de Imóveis de Vitória de Santo Antão/PE ("Fração Ideal do Imóvel" e "Escritura", respetivamente) e o 24º mês após a data da outorga da Escritura pelo Outorgado ("Período de Exercício"), mediante expressa notificação nesse sentido a ser enviada pelo Outorgado à Outorgante com 10 dias úteis de antecedência da data da aquisição das cotas pretendida.

Na hipótese do exercício da Opção de Compra ou da Opção de Venda, o Outorgado (na hipótese da Opção de Compra) ou a gestora (na hipótese de Opção de Venda), pagará ao Outorgante (na hipótese da Opção de Compra e da Opção de Venda), a título de pagamento pela alienação das cotas pelo Outorgante, o valor do capital subscrito e integralizado no Fundo até a data do exercício da Opção de Compra ou da Opção de Venda, conforme o caso ("Preço").

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O preço será pago, em moeda corrente nacional, em parcela única, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) na conta corrente do Outorgante, em 10 dias úteis a contar do envio da Notificação de Exercício ou da Notificação de Exercício de Venda (conforme o caso) ou outra forma de crédito imediatamente disponível, a ser por este indicada quando do envio da Notificação de Exercício ou da Notificação de Exercício de Venda (conforme o caso).

Em 31 de dezembro o imóvel foi registrado a valor justo por meio de laudo de avaliação no valor de R\$ 294.007, auferindo um resultado positivo para o Fundo de R\$ 26.007 de ajuste a valor justo.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui o valor de R\$ 128.498 registrado no seu passivo referente a valores a pagar por obrigação na aquisição de imóveis.

6. Aluguéis a receber

Os aluguéis a receber compreendem os aluguéis devidos ao Fundo pelo uso do investimento GSA a vencer, no valor de R\$ 1.145.

No período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 o Fundo auferiu receita com aluguel do imóvel no valor de R\$ 15.638.

7. Obrigações por securitizações de recebíveis

Em 11 de março de 2025, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da 45ª emissão, série única da Bari Securitizadora S.A., com lastro decorrente de fluxos de caixa futuro de locação com vencimento em janeiro de 2039, conforme instrumento particular de cessão de créditos, constituição de garantias e outras avenças ("CCI").

A taxa de remuneração é equivalente a IPCA + 7,50% ao ano.

No período findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui obrigações decorrentes de securitizações de recebíveis no valor total de R\$ 155.849.

8. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de riscos

Riscos de mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado: Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do patrimônio líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus cotistas.

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de liquidez

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em ativos imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os ativos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos ativos imobiliários e demais ativos detidos em carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos ativos imobiliários, mas também dos demais ativos da carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais ativos.

Risco de concentração

Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em um mesmo ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo e dos fundos investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

Risco de alocação

A gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

Risco de crédito

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente no imóvel, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das cotas.

Risco de patrimônio líquido negativo

Nos termos do inciso I, do artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade neste Regulamento, e na medida em que o valor do patrimônio líquido do Fundo seja insuficiente

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

para satisfazer as dívidas e demais obrigações do Fundo, a insolvência do Fundo poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto neste regulamento e na regulamentação aplicável.

O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência do Fundo, e a responsabilidade limitada dos cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar o Fundo e os cotistas de forma adversa e material.

Risco de execução de garantia

Os riscos na execução de garantias atreladas ao imóvel incluem uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação com necessidade de procedimento de consolidação de propriedade, a depender da garantia, fato que pode depender de diversos esforços de cobrança, judicial e/ou extrajudicial, causando custos ao Fundo. Vale ressaltar que em um eventual procedimento de execução das garantias poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Adicionalmente, eventual garantia pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras que suporta. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco no uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido relevantes. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

Risco tributário

O risco tributário engloba, especialmente, o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco do setor imobiliário

O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas cotas do Fundo.

Risco de sinistro

Considerando a o investimento no imóvel, no caso de sinistro envolvendo a integridade física do imóvel objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizada judicialmente pelo

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação

Considerando o investimento no imóvel e nos termos da regulamentação aplicável, este poderá ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o Imóvel seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo e os rendimentos dos cotistas.

Risco da propriedade de cotas

A propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os ativos da carteira. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

No período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por uma única Classe de cotas, constituída sob o regime fechado, que atribui a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 100,00 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 244.010,922300, totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 24.401.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no foram a seguinte:

Período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
De 21/02/2025 ⁽¹⁾ a 31/12/2025	244.010,922300	243.910,92%	5.758

(¹) data de início da subclasse de cotas.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido. O Fundo será de Classe única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM.

As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas no regulamento, no ato do administrador ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta ("Documentos da Oferta"), conforme definidos no artigo 2º, inciso V, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução 160"), conforme aplicável.

No período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, foram integralizadas 100,00 cotas no montante total de R\$ 10.

b) Amortizações e resgates de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total do Fundo, conforme aplicável.

A amortização será determinada pela gestora à administradora e/ou pela assembleia de cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas no regulamento.

A amortização e o resgate final de cotas poderão ser realizados: (i) em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente do Fundo, Transferência Eletrônica Disponível – TED; (ii) qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e (iii) por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

em regulamento e no anexo.

No período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação de cotas

As cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada exceções regulamentares.

13. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 o Fundo não distribuiu rendimentos em função de não ter auferido lucro caixa.

14. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Gestora De Recursos ID - Grid Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

As ações de companhias fechadas encontram-se registradas nos livros de ações sociais das

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

respectivas companhias.

15. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração, controladoria, escrituração e custódia será devida uma taxa de administração equivalente a 0,10% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12,5.

Pelos serviços de gestão do Fundo, será devido à gestora uma taxa de gestão equivalente a 0,10% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.

A taxa de administração e gestão são pagas mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionadas todo dia útil, à base 1/252.

O valor mínimo da taxa de administração e gestão será reajustado anualmente, pela variação positiva do IGP-M do período.

O Fundo não goza de cobrança de taxa de performance e/ou de qualquer taxa de saída ou taxa de ingresso.

No período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) 31 de dezembro de 2025 houve despesas com taxa de administração e gestão no valor de R\$ 138 e R\$ 52, respectivamente.

b) Encargos debitado do Fundo

Os encargos debitados do Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, foram os seguintes:

Despesas	De 21/02/2025 a 31/12/2025	
	Valores	% PL Médio
Taxa de administração	(138)	2,40%
Taxa de gestão	(52)	0,90%
Despesas do sistema financeiro	(45)	0,78%
Despesas com auditoria	(14)	0,24%
Despesa com consultoria jurídica	(4)	0,07%
Taxa de fiscalização CVM	(4)	0,07%
Outras despesas	(24)	0,42%
Total	(281)	4,88%

O patrimônio líquido médio para o período findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 5.758.

16. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

19. Legislação Tributária

a) Tributação do Fundo

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado,

ÍRIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.160.171/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

20. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor, o consultor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 16 o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Cotas de fundos

A administradora do Fundo também é administradora do seguinte fundo investido:

- ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento.

21. Alterações estatutárias

No período de 21 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não houve alterações estatutárias.

22. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

23. Diretor e contador

David Rosset
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O
