

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 58.263.012/0001-99**

**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ: 16.695.922/0001-09)**

**Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis**  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024 (data de início  
das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Maringá – PR, 17 de abril de 2026.

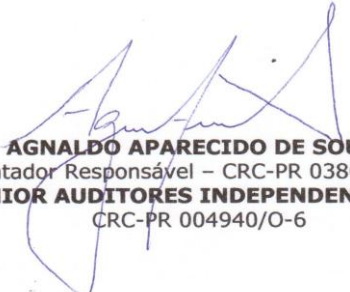
Aos  
Administradores e Cotistas do  
**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**  
**CNPJ: 58.263.012/0001-99**  
**(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes**, sobre as demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2025.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,



**AGNALDO APARECIDO DE SOUZA**  
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0  
**SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S**  
CRC-PR 004940/O-6

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 58.263.012/0001-99**

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

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Em 31 de dezembro de 2025**

**Conteúdo**

**Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 8**

**Demonstração da posição financeira, 9**

**Demonstração do resultado do exercício, 10**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 11**

**Demonstração dos fluxos de caixas (método direto), 12**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 13 a 29**

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Aos

Administradores e Cotistas do

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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

São Paulo – SP

### **Opinião com ressalva**

Examinamos as demonstrações contábeis do **BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos em direitos creditórios.

### **Base para opinião com ressalva**

#### **Certificados de recebíveis imobiliários**

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui o montante de R\$ 30.706 mil registrado no ativo como títulos privados de renda fixa (CRI), representando 865,93% do patrimônio líquido do Fundo.

Até a emissão desse relatório, não tivemos acesso aos extratos de custódia ou documento comprobatório equivalente dos referidos títulos de renda fixa, como consequência não nos foi possível concluir e certificar sobre a existência deste saldo, da necessidade de ajustes e seus impactos sobre as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

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 contábeis”. 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **a) Mensuração das letras de crédito imobiliário**

Em 31 de dezembro de 2025, os ativos do Fundo FII BRAZIL STRATEGY estavam representados por letras de crédito imobiliário de natureza imobiliária, representando 11.385,25% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das letras de crédito imobiliário e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos foi considerada um principal assunto de auditoria.

### **b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Os nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

- (i) Análise dos extratos de custódia das letras de crédito imobiliário;
- (ii) Análise do confronto entre o extrato das letras de crédito imobiliário com a carteira do Fundo na data base;
- (iii) Análise do confronto entre o extrato das letras de crédito imobiliário com o balancete do Fundo na data base;
- (iv) Análise da variação e valorização das letras de crédito imobiliário;
- (v) Confirmação do saldo investido;
- (vi) Verificação da correta valorização do investimento;
- (vii) Avaliação das divulgações requeridas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pela Administradora são apropriados, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto, com exceção do assunto tratado como ressalva.

### **c) Determinação do valor justo dos investimentos**

Conforme nota explicativa nº 6, Investimentos, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimentos no montante de R\$ 363.049 mil, que representava 10.238,27% do patrimônio líquido do Fundo. A determinação do valor justo dos investimentos foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização dos investimentos. A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação do valor justo dos investimentos, tendo como metodologia a utilização da técnica do fluxo de caixa descontado.

### **d) Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Aplicamos o seguinte escopo para análise do assunto:

- Análise do laudo de avaliação do valor justo dos investimentos elaborado pelo especialista;
- Análise da adequação dos cálculos matemáticos das projeções;
- Análise da sensibilidade das premissas e cenários para projeções, com base em dados de mercado;
- Análise da exatidão dos dados sobre os investimentos fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo da propriedade de investimento do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **Outros assuntos**

### **Demonstrações financeiras comparativas**

As demonstrações financeiras compreendem aquelas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e, para fins comparativos, ao período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024. As demonstrações financeiras relativas a esse período comparativo não foram auditadas por auditores independentes, uma vez que, por se tratar de fundo com início de atividades há menos de 90 (noventa) dias do encerramento do exercício social, a auditoria não era obrigatória, conforme previsto no artigo 69, parágrafo único, da Resolução CVM nº 175/2022.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor**

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### **Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis**

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas pela legislação da CVM, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais, 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.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 uma 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos 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 significativa 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 contábeis 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 manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.


Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis individuais 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 devesse 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.

Maringá – PR, 17 de abril de 2026.



**AGNALDO APARECIDO DE SOUZA**  
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0  
**SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S**  
CRC-PR 004940/O-6

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
CNPJ: 58.263.012/0001-99  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Balanco Patrimonial**  
**Em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024 (reapresentado)	% sobre o patrimônio líquido
<b>Ativo circulante</b>	<b>28.473</b>	<b>802,96</b>	<b>2.589</b>	<b>(4.463,80)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)</b>	<b>7</b>	<b>0,20</b>	<b>446</b>	<b>(768,97)</b>
Disponibilidades	7	0,20	446	(768,97)
<b>Ativo financeiros da natureza não imobiliária (Nota 5.a)</b>	<b>28.466</b>	<b>802,76</b>	<b>2.143</b>	<b>(3.694,83)</b>
<b>Títulos e valores mobiliários</b>	<b>26.690</b>	<b>752,68</b>	<b>10</b>	<b>(17,24)</b>
<b>Cotas de fundos de investimento</b>				
Renda fixa	26.690	752,68	10	(17,24)
<b>Títulos de renda fixa</b>	<b>1.776</b>	<b>50,08</b>	<b>2.133</b>	<b>(3.677,59)</b>
Certificado de depósito bancário	1.776	50,08	2.133	(3.677,59)
<b>Ativo financeiros da natureza imobiliária (Nota 5.b)</b>	<b>403.721</b>	<b>11.385,25</b>	<b>432.295</b>	<b>(745.336,20)</b>
<b>Títulos privados de renda fixa</b>	<b>30.706</b>	<b>865,93</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Certificado de recebíveis imobiliários	30.706	865,93	-	-
<b>Outros valores</b>	<b>9.966</b>	<b>281,05</b>	<b>182.295</b>	<b>(314.301,72)</b>
Custo com emissão de CRI	6.966	196,45	6.788	(11.703,45)
Aluguéis a receber (Nota 7)	3.000	84,60	339	(584,48)
Valor a receber por emissão de CRI (Nota 8)	-	-	175.168	(302.013,79)
<b>Ativo não circulante</b>	<b>363.049</b>	<b>10.238,27</b>	<b>250.000</b>	<b>(431.034,48)</b>
<b>Propriedades para investimento (Nota 6)</b>	<b>363.049</b>	<b>10.238,27</b>	<b>250.000</b>	<b>(431.034,48)</b>
Imóveis para renda	363.049	10.238,27	250.000	(431.034,48)
<b>Total do ativo</b>	<b>432.194</b>	<b>12.188,21</b>	<b>434.884</b>	<b>(749.800,00)</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Passivo circulante</b>	<b>428.648</b>	<b>12.088,22</b>	<b>434.942</b>	<b>(749.900,00)</b>
<b>Encargos a pagar</b>	<b>428.648</b>	<b>12.088,22</b>	<b>434.942</b>	<b>(749.900,00)</b>
Obrigações por securitizações de recebíveis (Nota 8)	428.577	12.086,21	434.932	(749.882,76)
Taxa de gestão (Nota 16.a)	63	1,78	4	(6,90)
Taxa de administração (Nota 16.a)	8	0,23	6	(10,34)
<b>Total do passivo</b>	<b>428.648</b>	<b>12.088,22</b>	<b>434.942</b>	<b>(749.900,00)</b>
<b>Patrimônio líquido (Nota 11)</b>	<b>3.546</b>	<b>100,00</b>	<b>(58)</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas	3.536	99,72	10	(17,24)
Lucros acumulados	3.604	101,64	(68)	117,24
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>432.194</b>	<b>12.188,22</b>	<b>434.884</b>	<b>(749.800,00)</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
CNPJ: 58.263.012/0001-99  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Demonstração do Resultado**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>31/12/2025</b>	<b>De 10/12/2024 a 31/12/2024 (reapresentado)</b>
<b>Composição do resultado do exercício/período</b>		
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>3.717</b>	<b>(59)</b>
<b>Resultado com propriedades para investimento</b>	<b>34.865</b>	<b>339</b>
Receitas de aluguéis (Nota 7)	34.865	339
<b>Passivos financeiros (Nota 8)</b>	<b>(33.355)</b>	<b>(398)</b>
Juros securitização	(32.598)	(386)
Custo emissão de CRI	(757)	(12)
<b>Títulos privados (Nota 5.b)</b>	<b>2.207</b>	<b>-</b>
Receitas com certificados de recebíveis imobiliários	2.207	-
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>1.363</b>	<b>1</b>
<b>Títulos privados (Nota 5.a)</b>	<b>212</b>	<b>1</b>
Receitas com certificados de depósitos bancários	212	1
<b>Cotas de fundo de investimento (Nota 5.a)</b>	<b>1.151</b>	<b>-</b>
Reconhecimento de ganhos	1.151	-
<b>Demais despesas (Nota 16.b)</b>	<b>(1.476)</b>	<b>(10)</b>
Despesas com cartório	(1.228)	-
Taxa de administração (Nota 16.a)	(96)	(6)
Taxa de gestão (Nota 16.a)	(60)	(4)
Despesa com consultoria jurídica	(50)	-
Despesa com laudo de avaliação	(24)	-
Despesa do sistema financeiro	(14)	-
Taxa de fiscalização CVM	(2)	-
Outras despesas	(2)	-
<b>Resultado líquido do exercício/período</b>	<b>3.604</b>	<b>(68)</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
CNPJ: 58.263.012/0001-99  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09

---

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

---

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Lucros acumulados (reapresentado)</b>	<b>Total (reapresentado)</b>
<b>Saldo em 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades)</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Emissão de cotas (Nota 13.a)	10	-	10
Resultado líquido do período	-	(68)	(68)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024 (reapresentado)</b>	<u>10</u>	<u>(68)</u>	<u>(58)</u>
Resultado líquido do exercício	-	3.604	3.604
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<u>10</u>	<u>3.536</u>	<u>3.546</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
CNPJ: 58.263.012/0001-99  
**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>31/12/2025</b>	<b>De 10/12/2024 a 31/12/2024</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	32.204	-
Compra/venda de cotas de fundos	(25.529)	(10)
Compra/venda de certificado de depósito bancário	570	(2.132)
Pagamento de taxa de administração	(94)	-
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(1.228)	-
Demais pagamentos/recebimentos	(92)	-
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>5.830</b>	<b>(2.142)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição de imóveis	(113.049)	(250.000)
Compra/venda de certificado de recebíveis imobiliários	(51.407)	-
Pagamento de despesas com emissão de CRI	(1.552)	(6.800)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(166.008)</b>	<b>(256.800)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recebimento por obrigações por captação de recursos	159.739	259.378
Cotas integralizadas	-	10
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>159.739</b>	<b>259.388</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(439)</b>	<b>446</b>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício/período	446	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício/período	7	446
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(439)</b>	<b>446</b>
<b>Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais</b>		
<b>Resultado dos exercício/período</b>	<b>3.604</b>	<b>(68)</b>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(2.207)	-
Despesas de juros e atualização monetária de CRI	33.355	398
Redução/(aumento) de outros ativos	(28.984)	(2.482)
(Redução)/aumento de outros passivos	62	10
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>5.830</b>	<b>(2.142)</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

---

## **1. Contexto operacional**

O **Brazil Strategy Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), foi constituído em 26 de novembro de 2024 sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 10 de dezembro de 2024.

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

Os recursos do Fundo serão aplicados pela administradora, de comum acordo com a gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar rendimento de longo prazo aos seus cotistas pela valorização de suas cotas realizada por meio da aplicação preponderante do patrimônio líquido na aquisição de empreendimentos imobiliários, bem como, outros títulos e valores mobiliários, conforme definições e limites descritos no anexo.

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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 17 de abril de 2026 que autorizou sua divulgação.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

**Reapresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Após a emissão das demonstrações contábeis referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, publicadas em 31 de março de 2025, a administradora do Fundo, conforme previsto no CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, decidiu por reapresentar os demonstrativos contábeis, a fim de retificar a o valor provisionado referente a aluguéis a receber, valores pagos a conciliar e custo na emissão de CRI. Os saldos reapresentados são os seguintes:

Demonstração da posição financeira	31/12/2024 anteriormente apresentado	Ajuste	31/12/2024 (reapresentado)
<b>Ativo</b>			
<b>Ativo circulante</b>	<b>9.204</b>	<b>6.615</b>	<b>2.589</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>446</b>	<b>-</b>	<b>446</b>
Disponibilidades	446	-	446
<b>Ativo financeiros da natureza não imobiliária</b>	<b>8.758</b>	<b>6.615</b>	<b>2.143</b>
<b>Títulos e valores mobiliários</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>
<b>Cotas de fundos de investimento</b>			
Renda fixa	10	-	10
<b>Títulos de renda fixa</b>	<b>2.133</b>	<b>-</b>	<b>2.133</b>
Certificado de depósito bancário	2.133	-	2.133
<b>Outros valores</b>	<b>6.615</b>	<b>6.615</b>	<b>-</b>
Valores pagos - a conciliar	6.615	6.615	-
<b>Ativo financeiros da natureza imobiliária</b>	<b>427.419</b>	<b>(4.876)</b>	<b>432.295</b>
<b>Outros valores</b>	<b>177.419</b>	<b>(4.876)</b>	<b>182.295</b>
Custo com emissão de CRI	185	(6.603)	6.788
Aluguéis a receber	2.066	1.727	339
Valor a receber por emissão de CRI	175.168	-	175.168
<b>Ativo não circulante</b>	<b>250.000</b>	<b>-</b>	<b>250.000</b>
<b>Propriedades para investimento</b>	<b>250.000</b>	<b>-</b>	<b>250.000</b>
Imóveis para renda	250.000	-	250.000
<b>Total do ativo</b>	<b>436.623</b>	<b>1.739</b>	<b>434.884</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Passivo circulante</b>	<b>434.942</b>	<b>-</b>	<b>434.942</b>
<b>Encargos a pagar</b>	<b>434.942</b>	<b>-</b>	<b>434.942</b>
Obrigações por securitizações de recebíveis	434.932	-	434.932
Taxa de gestão	4	-	4
Taxa de administração	6	-	6
<b>Total do passivo</b>	<b>434.942</b>	<b>-</b>	<b>434.942</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.681</b>	<b>1.739</b>	<b>(58)</b>
Cotas integralizadas	10	-	10
Lucros acumulados	1.671	1.739	(68)
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>436.623</b>	<b>1.739</b>	<b>434.884</b>

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

	De 10/12/2024 a 31/12/2024 anteriormente apresentado	Ajuste	De 10/12/2024 a 31/12/2024 reapresentado
<b>Demonstração do resultado</b>			
<b>Composição do resultado do período</b>			
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>1.682</b>	<b>1.741</b>	<b>(59)</b>
<b>Resultado com propriedades para investimento</b>	<b>2.068</b>	<b>1.729</b>	<b>339</b>
Receitas de aluguéis	2.068	1.729	339
<b>Passivos financeiros</b>	<b>(386)</b>	<b>12</b>	<b>(398)</b>
Juros securitização	(386)	12	(398)
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Títulos privados</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
Receitas com certificados de depósitos bancários	1	-	1
<b>Demais despesas</b>	<b>(12)</b>	<b>(2)</b>	<b>(10)</b>
Taxa de administração	(6)	-	(6)
Taxa de gestão	(4)	-	(4)
Outras despesas	(2)	(2)	-
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>1.671</b>	<b>1.739</b>	<b>(68)</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Lucros acumulados (reapresentado)</b>	<b>Total (reapresentado)</b>
<b>Saldo em 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) anteriormente apresentado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emissão de cotas	10	-	10
Resultado líquido do período	-	1.671	1.671
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>10</b>	<b>1.671</b>	<b>1.681</b>
<b>Saldo em 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) reapresentado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emissão de cotas	10	-	-
Resultado líquido do período	-	(68)	(68)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>10</b>	<b>(68)</b>	<b>(58)</b>

### 3. Descrição das principais práticas contábeis

#### a) Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

---

**b) Caixa e equivalentes de caixa**

O caixa e equivalente 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 pelos 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”.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

(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 Certificado 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”.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

---

**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.

**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. Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui saldo em caixa equivalentes de caixa no valor de R\$ 7 (R\$ 446 em 2024), e está representado por depósitos bancários a vista.

**5. 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 e certificados de depósito bancário.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

Descrição	Quantidade	31/12/2025	
		Valor de mercado	Faixa de vencimento
<b>Cotas de fundos</b>	<b>19.799</b>	<b>26.690</b>	
<b>Renda fixa</b>			
ID RF Longo Prazo FIC FI (a)	19.799	26.690	Sem vencimento
<b>Títulos privados</b>	<b>88.801</b>	<b>1.776</b>	
<b>Renda fixa</b>			
Certificados de depósito bancário	88.801	1.776	Acima de um ano

Descrição	Quantidade	31/12/2024	
		Valor de mercado	Faixa de vencimento
<b>Cotas de fundos</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	
<b>Renda fixa</b>			
ID RF Longo Prazo FIC FI (a)	9	10	Sem vencimento
<b>Títulos privados</b>	<b>2.132</b>	<b>2.133</b>	
<b>Renda fixa</b>			
Certificados de depósito bancário	2.132	2.133	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., CNPJ da administradora: 16.695.922/0001-09, 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, 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:

Títulos e valores mobiliários	31/12/2025	De 10/12/2024 a 31/12/2024
Títulos privados - CDB	212	1
Cotas de fundos de investimento	1.151	-
<b>Total</b>	<b>1.363</b>	<b>1</b>

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

**b) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

**Certificados de recebíveis imobiliário**

**Em 31 de dezembro de 2025**

<b>Código Cetip</b>	<b>Emissor</b>	<b>Série</b>	<b>Garantias</b>	<b>Data de vencimento</b>	<b>Remuneração (%) ao ano</b>	<b>Qtde</b>	<b>Valor contábil</b>
24L1853110	Bari Securitizadora S.A.	1ª/47	(a), (b)	09/04/2035	IPCA + 7,75%	30.796	30.706
<b>Total</b>						<b>30.796</b>	<b>30.706</b>

(a) Alienação fiduciária de imóvel; e

(b) Fundo.

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

<b>Títulos e valores mobiliários</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>De 10/12/2024 a 31/12/2024</b>
Títulos privados - CRI	2.207	-
<b>Total</b>	<b>2.207</b>	<b>-</b>

**6. Propriedades para investimento**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as propriedades para investimentos adquiridos pelo Fundo estão assim representadas:

<b>Imóvel</b>	<b>Valor de aquisição</b>	<b>Benfeitorias</b>	<b>Valor contábil 31/12/2024</b>	<b>Benfeitorias</b>	<b>Valor contábil 31/12/2025</b>
Fábrica Uberlândia/MG	- 209.836	40.164	250.000	113.049	363.049
<b>Total</b>	<b>209.836</b>	<b>40.164</b>	<b>250.000</b>	<b>113.049</b>	<b>363.049</b>

Em 10 de dezembro de 2024, o Fundo celebrou o contrato de compromisso de compra e venda de benfeitoria, adquirindo os direitos aquisitivos para a constituição do direito real de superfície sobre uma fração do imóvel registrado sob a matrícula nº 180.230, no 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG, que abrangerá tanto a área onde se encontra a benfeitoria quanto a área destinada à futura instalação de uma fábrica.

O valor acordado para a aquisição da benfeitoria é de R\$ 209.836 a ser pago pelo Fundo, desde que sejam cumpridas as Condições Resolutivas estabelecidas, até o dia 31 de janeiro de 2025.

O pagamento poderá ser realizado em parcelas, em quantidade e valores a serem oportunamente ajustados entre as partes.

Além disso, as partes concordaram que, como complemento ao valor mencionado, o Fundo pagará até o dia 31 de janeiro de 2025, o montante de R\$ 153.163, sendo que R\$ 40.164 foi pago durante o período findo em 31 de dezembro de 2024 e o saldo

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

---

remanescente de R\$ 113.049 foi pago no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a título de investimentos destinados à conclusão da construção da benfeitoria (“Investimento”).

## **7. Aluguéis a receber**

Os aluguéis a receber compreendem os aluguéis devidos ao Fundo pelo uso do investimento Fabrica Uberlândia/MG a vencer, no valor de R\$ 3.000 (R\$ 339 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo auferiu receita com aluguel do imóvel no valor de R\$ 34.865 (R\$ 339 em 2024).

## **8. Obrigações por securitizações de recebíveis**

Em 12 de dezembro de 2024, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da 47ª emissão, série única da Bari Securitizadora S.A., com lastro decorrente de fluxos de caixa futuro de locação com vencimento em abril de 2035, conforme instrumento particular de cessão de créditos, constituição de garantias e outras avenças (“CCI”).

A taxa de remuneração é equivalente a IPCA + 7,75% ao ano.

Em 12 de dezembro de 2024, foi aprovada, em Assembleia Geral de Cotistas, a autorização ao administrador para outorgar, em nome do Fundo, a garantia de alienação fiduciária sobre o direito real de superfície de determinada área do imóvel registrado sob a matrícula nº 180.230, no 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG. A garantia será concedida à Bari Securitizadora S.A. (CNPJ 10.608.405/0001-60), em favor do cumprimento das obrigações relacionadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 47ª emissão da Securitizadora. A medida será formalizada por meio da assinatura de Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e outras avenças.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui obrigações decorrentes de securitizações de recebíveis no valor total de R\$ 428.577 (R\$ 434.932 em 2024), sendo que em 31 de dezembro de 2024, encontrava-se pendente de recebimento pelo Fundo o montante de R\$ 175.168.

## **9. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

### **a) Tipos de risco**

#### **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

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

---

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.

### **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 poucos ativos e poucos emissores ou até 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. Nestes casos, a gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os ativos imobiliários e ativos financeiros da carteira do Fundo ou dos fundos investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou 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.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

---

**Risco de crédito**

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em ativos imobiliários, 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.

**Insuficiência de recursos no momento da liquidação do Fundo**

O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto na neste regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para pagamento aos cotistas. Neste caso, o pagamento aos cotistas ficaria condicionado à venda dos ativos imobiliários e ativos financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o patrimônio líquido ou, ainda, o resgate de cotas em ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Em todas as situações descritas, os cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

**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.

**10. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

**11. 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.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

(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 (100,00 em 2024) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 35.456,714200 (R\$ (575,928100) em 2024), totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 3.546 (R\$ (58) em 2024).

## **12. Evolução do valor da cota e rentabilidade**

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

<u>Exercício/período</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
Exercício findo em 31/12/2025	35.456,714200	6.256,45%	1.305
De 10/12/2024 <sup>(1)</sup> a 31/12/2024	(575,928100)	(675,93%)	8

<sup>(1)</sup> data de início da subclasse de cotas.

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

## **13. Emissões, amortizações e resgates de cotas**

### **a) Emissões e integralizações de cotas**

É admitida a colocação parcial das cotas, não havendo valor mínimo para as ofertas, a não ser que disposto de forma diversa no respectivo anexo.

A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve integralizações de cotas.

No período de 10 de dezembro 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 100,00 cotas no montante total de R\$ 10.

### **b) Amortizações e resgates de cotas**

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

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

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

---

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 em regulamento e no anexo.

A amortização será determinada pela gestora à administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas nos parágrafos abaixo e no anexo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortizações/resgates de cotas

**c) Negociação de cotas**

Desde que respeitado o público-alvo estabelecido em regulamento e no anexo, bem como observadas as condições descritas em regulamento, no anexo e na legislação e regulamentação aplicável, 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.

Na hipótese de negociação privada de cotas: (i) a transferência de titularidade para a conta de depósito do novo cotista e o respectivo pagamento do preço será processado pela administradora somente após a verificação, pela administradora, da condição de investidor profissional do novo cotista; e (ii) os cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas cotas.

**14. 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 de cotas do Fundo.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

---

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 o Fundo não distribuiu rendimentos em função de não ter auferido lucro caixa.

## **15. Custódia e tesouraria**

### **a) Prestadores de serviços ao Fundo**

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Guardian Gestora Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	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.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 S.A.

## **16. Encargos do Fundo**

### **a) Taxa de administração e gestão**

A taxa de administração do Fundo, pelos serviços de administração, controladoria, escrituração e custódia paga à administradora pelos serviços prestados ao Fundo, corresponde ao percentual anual de 0,20% a ser calculado sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo, observado, ainda, o valor mínimo mensal de R\$ 8.

A taxa de gestão do Fundo, paga à gestora pelos serviços prestados ao Fundo, corresponde ao valor fixo mensal de R\$ 5.

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

A taxa de administração e gestão serão reajustadas 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.

A taxa de custódia e a taxa de distribuição estão englobadas na taxa de administração.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

As despesas estão assim representadas:

	<u>31/12/2025</u>	<u>De 10/12/2024 a 31/12/2024</u>
Taxa de administração	(96)	(6)
Taxa de gestão	(60)	(4)
<b>Total</b>	<b>(156)</b>	<b>(10)</b>

**b) Encargos debitado do Fundo**

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 1.305 (R\$ 8 em 2024) foram os seguintes:

<b>Despesas</b>	<b>31/12/2025</b>		<b>De 10/12/2024 a 31/12/2024</b>	
	<b>Valores</b>	<b>% PL Médio</b>	<b>Valores</b>	<b>% PL Médio</b>
Despesas com cartório	(1.228)	94,10%	-	-
Taxa de administração	(96)	7,36%	(6)	75,00%
Taxa de gestão	(60)	4,60%	(4)	50,00%
Despesa com consultoria jurídica	(50)	3,83%	-	-
Despesa com laudo de avaliação	(24)	1,84%	-	-
Despesa do sistema financeiro	(14)	1,07%	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(2)	0,15%	-	-
Outras despesas	(2)	0,15%	-	-
<b>Total</b>	<b>(1.476)</b>	<b>113,10%</b>	<b>(10)</b>	<b>125,00%</b>

**17. Política de divulgação de informações**

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

**18. 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

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

---

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.

## **19. 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.

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

## **21. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor 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.

## **22. Alterações estatutárias**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve alterações estatutárias.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 10 de dezembro de 2024**

**(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

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

---

**23. Eventos subsequentes**

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

**24. Diretor e contador**

**David Rosset**

Diretor

**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**

Contador CRC RJ - 124459/O

\*\*\*\*\*