

**ALFA REAL ESTATE FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração Financeira

Período de 30 de dezembro de 2025 (data do início
das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Balanço patrimonial.....	1
Demonstração do resultado.....	2
Demonstração das mutações no patrimônio líquido.....	3
Demonstração do fluxo de caixa - método direto.....	4
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	5

NÃO AUDITADO

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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	2.101	7,71
Títulos e valores imobiliários (Nota 4)	2.101	7,71
Cotas de fundos de investimento	2.101	7,71
Renda fixa	2.101	7,71
Ativo não circulante	27.150	99,63
Investimentos (Nota 5)	27.150	99,63
Propriedade para investimentos	27.150	99,63
Fazenda São José	13.514	49,59
Fazenda Itália I	9.150	33,58
Fazenda Três Irmãos	4.486	16,46
Total do ativo	29.251	107,34
Passivo		
Passivo circulante	1	0,01
Encargos a pagar	1	0,01
Taxa de administração	1	0,01
Passivo não circulante	2.000	7,33
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 6)	2.000	7,33
Total do passivo	2.001	7,34
Patrimônio líquido (Nota 9)	27.250	100,00
Cotas integralizadas	2.100	7,71
Lucros acumulados	25.150	92,29
Total do passivo e patrimônio líquido	29.251	107,34

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração do resultado
Período de 30 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

	De 30/12/2025 a 31/12/2025
Composição do resultado do período	
Ativos financeiros de natureza imobiliária	25.150
Propriedades para investimento	25.150
Ajuste a valor justo (Nota 5.a)	25.150
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	1
Cotas de fundo de investimento (Nota 4)	1
Reconhecimento de ganhos	1
Demais despesas	(1)
Taxa de administração (Nota 14.a)	(1)
Resultado líquido do período	25.150

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 30 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 30 de dezembro de 2025 (data de início das atividades)	-	-	-
Integralização de cotas (Nota 11.a)	2.100	-	2.100
Resultado líquido do período	-	25.150	25.150
Saldo de 31 de dezembro de 2025	2.100	25.150	27.250

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Período de 30 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

	De 30/12/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Aplicação em cotas de fundos	(2.100)
Caixa líquido das atividades operacionais	(2.100)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	2.100
Caixa líquido das atividades de financiamento	2.100
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - 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	25.150
Ajuste a valor justo	(25.150)
Redução/(aumento) de outros ativos	(4.101)
(Redução)/aumento de outros passivos	2.001
Caixa líquido das atividades operacionais	(2.100)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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 **Alfa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, foi constituído em 23 de dezembro de 2025 sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 30 de dezembro 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 proporcionar rendimento de longo prazo aos seus cotistas pela valorização de suas cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu patrimônio líquido na aquisição de empreendimentos imobiliários, bem como, outros títulos e valores mobiliários, conforme definições e limites descritos no regulamento.

O Fundo é restrito e destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30/21, da Resolução CVM 175/22 e das demais normas aplicáveis.

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 estão sendo apresentadas para o período de 30 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, em função do início das atividades do Fundo, portanto, não há comparação com o período anterior.

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

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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)

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

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.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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)

(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”.

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”.

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 “Propriedades para investimento - Ajuste ao valor justo”.

g) 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.

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.

h) Obrigações por aquisições de imóveis

As obrigações por aquisições de imóveis são atualizadas pela variação dos respectivos

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Período de 30 de dezembro 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)

indexadores acrescidos de juros calculados pelas taxas contratuais.

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

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.

Em 31 de dezembro de 2025

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos			
Renda fixa	1.559	2.101	
ID RF FIF RF Longo Prazo (a)	1.559	2.101	Sem vencimento

(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, 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.

No período de 30 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu receitas com cotas de fundos de investimento no montante de R\$ 1, registrado na rubrica “Reconhecimento de ganhos”.

5. Investimentos

a) Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, as propriedades para investimento do Fundo, avaliadas ao valor justo, estão assim demonstradas:

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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)

Investimentos	Tipo ativo	Aquisição	Ajuste a valor justo	Valor contábil 31/12/2025
Fazenda São José - Tupiratins/TO (i)	Terreno	1.126	12.388	13.514
Fazenda Itália I - Presidente Kennedy/TO (ii)	Terreno	500	8.650	9.150
Fazenda Três Irmãos - Tupiratins/TO (i)	Terreno	374	4.112	4.486
Total		2.000	25.150	27.150

(i) Fazenda São José e Fazenda Três Irmãos – Tupiratins/TO.

Os imóveis rurais denominados Fazenda São José e Fazenda Três Irmãos, registrados sob as matrículas nº 335 e nº 618, respectivamente, encontram-se localizados no município de Tupiratins, Estado de Tocantins, totalizando área de 1.284,95 hectares, sendo 964,68 hectares referentes à Fazenda São José e 320,26 hectares referentes à Fazenda Três Irmãos, conforme Cadastro de Imóvel Rural – CCIR nº 924.156.006.726-7.

Os imóveis foram adquiridos pelo Fundo em 30 de dezembro de 2025, por meio de contrato particular de compra e venda, pelos montantes de R\$ 1.126 para a Fazenda São José e R\$ 373 para a Fazenda Três Irmãos, totalizando o valor de aquisição de R\$ 1.500.

Conforme laudo de avaliação emitido em 5 de novembro de 2025 pela empresa independente Advalorem Mapeng Ltda., foi apurado ajuste positivo a valor justo no montante de R\$ 12.388 para a Fazenda São José e R\$ 4.112 para a Fazenda Três Irmãos, totalizando R\$ 16.500, resultando em valor justo de R\$ 13.514 e R\$ 4.486, respectivamente, perfazendo o montante total de R\$ 18.000 em 31 de dezembro de 2025.

A mensuração a valor justo foi realizada com base em laudo de avaliação pelo método comparativo. No caso, o preço do metro quadrado do imóvel foi obtido após levantamento de dados efetuados em várias imobiliárias locais, comparando-se este imóvel com outros semelhantes que estão à venda nas proximidades. Foram utilizados 6 elementos comparativos.

Os imóveis estão localizados em região com vocação agropecuária, apresentando características físicas e ambientais favoráveis ao desenvolvimento de atividades rurais, fator considerado na determinação do valor justo apurado no laudo de avaliação.

(ii) Fazenda Itália I - Presidente Kennedy/TO.

O imóvel rural denominado Fazenda Itália I, registrado sob a matrícula nº 1838, respectivamente, encontra-se localizado no município de Presidente Kennedy, Estado de Tocantins, totalizando área de 732.20 hectares, conforme Cadastro de Imóvel Rural – CCIR nº 924.156.006.726-7.

O imóvel foi adquirido pelo Fundo em 30 de dezembro de 2025, por meio de contrato particular de compra e venda, pelo montante de R\$ 500.

Conforme laudo de avaliação emitido em 21 de janeiro de 2026 pela empresa independente Advalorem Mapeng Ltda., foi apurado ajuste positivo a valor justo no montante de R\$ 8.650,

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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)

resultando em valor justo de R\$ 9.150, em 31 de dezembro de 2025.

A mensuração a valor justo foi realizada com base em laudo de avaliação pelo método comparativo. No caso, o preço do metro quadrado do imóvel foi obtido após levantamento de dados efetuados em várias imobiliárias locais, comparando-se este imóvel com outros semelhantes que estão à venda nas proximidades. Foram utilizados 5 elementos comparativos.

O imóvel está localizado em região com vocação agropecuária, apresentando características físicas e ambientais favoráveis ao desenvolvimento de atividades rurais, fator considerado na determinação do valor justo apurado no laudo de avaliação.

Método de determinação do valor justo

O Fundo contratou a Advalorem Mapeng Ltda. para a elaboração dos laudos de avaliação das propriedades para investimento. A Advalorem Mapeng Ltda Nasceu da união de engenheiros responsáveis pela introdução das técnicas e metodologias de engenharia aplicadas em avaliações. Os laudos realizados pela Advalorem estão dentro das normas exigidas pela ABNT e são considerados documentos válidos para fins técnicos, judiciais e contábeis. Os laudos de imóveis, máquinas e equipamentos podem ser realizados para atualização patrimonial e enquadramento da nova legislação contábil, IRFS (Índice de Responsabilidade Fiscal, Social e de Gestão).

O método adotado foi o comparativo direto de dados de mercado. Este método define o valor do imóvel através da comparação direta com dados de mercado de imóveis localizados na região de abrangência. É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado buscando a composição de uma amostra representativa de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

No período de 30 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo teve um resultado com ajuste a valor de justo de 25.150.

6. Obrigações por aquisição de propriedades para investimento

No período de 30 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 2.000 de obrigações por aquisição de propriedades para investimento. O valor a pagar refere-se ao valor de aquisição dos terrenos descritos na nota explicativa "5.a".

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 30 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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)

8. 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 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 aporem 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 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 o 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 investido. Este Fundo está exposta 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,

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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)

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 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.

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 no regulamento, e na medida em que o valor do patrimônio líquido do Fundo seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações do Fundo, a insolvência do Fundo poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto no 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 aos ativos imobiliários 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.

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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 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 jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco 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 relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Risco de sinistro

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizada judicialmente pelo 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 a possibilidade de investimento em imóveis e nos termos da regulamentação aplicável, os imóveis integrantes da carteira, direta ou indiretamente, poderão 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

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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)

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(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo e os rendimentos dos cotistas.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários ou parceiros dos Imóveis nos quais o Fundo vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Risco ambiental

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em ativos imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os arrendatários e parceiros podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os arrendatários, parceiros ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais.

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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 agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários e parceiros, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante o Fundo, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, conforme o caso.

Risco de coinvestimento

O Fundo poderá coinvestir com outros fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por afiliadas da administradora e/ou da gestora, os quais poderão ter participações maiores que as do Fundo nos ativos imobiliários. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles do Fundo, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

Risco de coinvestimento – coinvestimento por determinados cotistas

O Fundo poderá, na forma prevista no regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, inclusive em relação a potenciais conflitos de interesses e seus formatos de tratamento, coinvestir nos ativos imobiliários com cotistas outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela administradora e/ou da gestora. Em caso de coinvestimentos com cotistas, os cotistas devem estar cientes de que o fato de determinados cotistas participarem de coinvestimentos não faz com que necessariamente todos os cotistas tenham as mesmas oportunidades, tendo em vista as características particulares de cada situação e estrutura, as condições comerciais envolvidas, dentre outros fatores.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos em caso de liquidação

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos em caso de liquidação do Fundo. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio desta será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto nesta seção de “fatores de risco”, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos cotistas.

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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)

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no regulamento, o Fundo poderá adquirir ativos imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes ativos imobiliários pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao ativo imobiliário. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos cotistas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos financeiros

Os ativos financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela gestora que estejam de acordo com a política de investimentos. Desse modo, a gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela administradora, pela gestora ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as eventuais reservas mantidas no patrimônio do Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeita, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos ativos imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno em caso de distribuição parcial

Existe a possibilidade de distribuição parcial das cotas do Fundo desde que seja atingido o montante mínimo das ofertas a serem realizadas, hipótese em que a respectiva oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que o Fundo tenha um patrimônio líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio estimado pelo Fundo, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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 diluição

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia de cotistas.

Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC)

Em caso de desvalorização do valor de mercado das cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC), visando a aquisição de parte ou da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da B3. Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado investidor poderá adquirir parcela relevante das cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais cotistas do Fundo.

Riscos referentes à estudos de viabilidade

Quando o Fundo apresentar estudos de viabilidade, estes podem não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Neste sentido, como o estudo de viabilidade se baseará em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos. O estudo de viabilidade eventualmente apresentado será elaborado pela gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses, devendo o investidor ter cautela na análise das informações apresentadas no estudo de viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o estudo de viabilidade poderá não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade eventualmente elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

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.

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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) 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. 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.

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está representado por 21.000,00 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 1.297,604566 totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R\$ 27.250.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
De 30/12/2025 a 31/12/2025	1.297,604566	1.197,60%	14.675
Em 30/12/2025 ⁽¹⁾	100,000000	-	-

⁽¹⁾ Data do início do Fundo.

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

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

As cotas do Fundo são de classe sênior e classe subordinada, correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo as cotas subordinadas devendo representar no mínimo 20% do patrimônio líquido do Fundo.

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

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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)

No período de 30 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, houve a emissão de 21.000,00 cotas no valor de R\$ 100,00 (cem reais).

b) Amortizações e resgates de cotas

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 no regulamento.

O resgate final das cotas do Fundo apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação do Fundo, e as amortizações serão determinadas pela gestora à administradora e/ou pela assembleia de cotistas, nos termos no regulamento.

No período de 30 de dezembro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou negociadas no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado, sendo que as cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada exceções regulamentares.

12. Política de distribuição de resultados

Os resultados serão distribuídos, em regra, aos cotistas, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exceções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto, conforme a ordem de alocação de recursos prevista no regulamento. Os demais recursos que não se enquadrem na regra de distribuição obrigatória, em regra, serão reinvestidos.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 5º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 5º dia útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela administradora, com base em recomendação da gestora, observadas as demais previsões do regulamento.

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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)

No período de 30 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou distribuição de resultados a seus cotistas.

13. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Sinai Asset Brasil 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.

14. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

Taxa de Administração. A taxa de administração, paga à administradora pelos serviços prestados ao Fundo, corresponde ao percentual de 0,09% ao ano calculado sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo de R\$ 9 por mês.

Taxa de Gestão. A taxa de gestão, paga à gestora pelos serviços prestados ao Fundo, corresponde ao percentual de 0,30% ao ano calculado sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo de R\$ 5 por mês.

Os valores acima são pagos mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, calculada e provisionada todo dia útil como despesa do Fundo, em uma base de 252 dias, de acordo com a variação positiva do IPCA no período.

Taxa de Custódia. A taxa de custódia, paga ao custodiante pelos serviços prestados ao Fundo, corresponde ao percentual de 0,01% ao ano calculado sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo de R\$ 1 por mês.

Não serão cobradas taxas de ingresso, saída ou performance.

As despesas estão assim representadas:

	De 30/12/2025 a 31/12/2025
Taxa de administração	(1)
Total	(1)

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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) Encargos debitado ao Fundo

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

Despesas	De 30/12/2025 a 31/12/2025	
	Valores	% PL Médio
Taxa de administração	(1)	(0,01%)
Total	(1)	(0,01%)

No período de 30 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 patrimônio líquido médio é de R\$ 14.675

15. 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.

16. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Conforme dispõe o artigo 69, parágrafo único, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, a auditoria das demonstrações financeiras não é obrigatória para fundos e classes em atividade há menos de 90 dias.

Considerando que o início operacional do Fundo ocorreu em 30 de dezembro de 2025 e o encerramento do exercício social em 31 de dezembro de 2025 há dispensa de apresentação de parecer de auditoria sobre as demonstrações financeiras.

17. 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.

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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)

18. 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.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor, ou as partes a eles relacionados. A Nota explicativa nº 14 demonstra os pagamentos efetuados pela prestação de serviços.

a) Cotas de fundos

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

- ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo.

20. Alterações estatutárias

Em 30 de dezembro de 2025, por meio do ato de deliberação da administradora, resolve, por meio do presente instrumento particular, nos termos do regulamento do Fundo, aprovar:

- ✓ a 1ª emissão de cotas da série subordinada júnior do Fundo, de acordo com o artigo 8º da Resolução CVM 160, respeitando as características constantes no regulamento.

21. Eventos subsequentes

Em 19 de fevereiro de 2026, por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ a alteração do "Capítulo IV - Obrigações, vedações e responsabilidades dos
-

ALFA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 64.156.203/0001-54

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de dezembro 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)

prestadores de serviços essenciais", da parte geral do regulamento, em sua integralidade, de modo a atualizar a atribuições de cada prestador, passando a vigor com efeitos retroativos, a partir de 1º de fevereiro de 2026;

- ✓ a alteração parcial e consolidação do regulamento do Fundo; e
- ✓ autorizar a administradora e a gestora a realizar todos os atos necessários para implementar as deliberações ora tomadas.

22. Diretor e contador

David Rosset

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ – 124459/O
