

# Fundo de Investimento Imobiliário Sia Corporate Responsabilidade Limitada CNPJ nº 17.311.079/0001-74

(Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A. CNPJ nº 33.850.686/0001-69)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor  
independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263O1-048-PB



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025	111

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)  
Brasil  
T +55 11 3886-5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Cotistas e à Administradora do

**Fundo de Investimento Imobiliário Sia Corporate Responsabilidade Limitada (Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

São Paulo – SP

## Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Sia Corporate Responsabilidade Limitada (Fundo), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito no primeiro parágrafo e dos possíveis efeitos do assunto descrito no segundo parágrafo da seção “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Fundo de Investimento Imobiliário Sia Corporate Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião com ressalvas

### Instrumentos financeiros de natureza imobiliária - mensuração ao valor justo e ausência de aplicação retrospectiva de política contábil

Conforme Nota Explicativa nº5, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo detinha investimentos em imóveis no montante de R\$ 74.688 mil, o equivalente a 102,69% de seu Patrimônio Líquido naquela data. Identificamos que, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve alteração do método de avaliação utilizado para a mensuração do valor justo, com o objetivo de refletir a vacância do ativo. Dessa forma, identificamos que o referido ativo, em 31 de dezembro de 2025, está registrado por valor superior ao valor justo, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), resultando em superavaliação no montante de R\$ 15.683 mil, o equivalente a 21,56% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2025 a rubrica Propriedades para investimento está registrada e o patrimônio líquido estão registrados a maior e o prejuízo do exercício registrado a menor pelo citado montante.

Adicionalmente, o Fundo não aplicou, retrospectivamente, a alteração do método de custo para valor justo (conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM)). Dessa forma, não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitissem determinar os eventuais impactos e itens de divulgação (se houver) nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 para fins de comparabilidade em virtude da citada limitação.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que não existem outros principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente, cujo relatório de auditoria, emitido em 31 de março de 2025, não continha modificação.

## Responsabilidades da administração e da governança sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta à tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

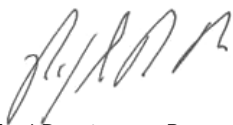
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros  
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE RESPONSABILIDADE LIMITADA****CNPJ: 17.311.079/0001-74**

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

<b>BALANÇOS PATRIMONIAIS</b>					
<b>Em 31 de dezembro de 2025 e 2024</b>					
<b>(Em milhares de reais)</b>					
		<b>31.12.2025</b>		<b>31.12.2024</b>	
<b>ATIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>74.947</b>	<b>PL%</b>	<b>82.583</b>	<b>PL%</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>		<b>210</b>	<b>0%</b>	<b>1.298</b>	<b>2%</b>
DISPONIBILIDADES		28	0%	60	0%
COTAS DE FUNDO DE RENDA FIXA	<b>4</b>	182	0%	1.238	2%
<b>ATIVOS FINANCEIROS</b>		<b>74.688</b>	<b>103%</b>	<b>81.241</b>	<b>112%</b>
<b>PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO</b>	<b>5</b>	<b>74.688</b>	<b>103%</b>	<b>81.241</b>	<b>112%</b>
IMÓVEIS ACABADOS		74.688	102,69%	81.241	112%
<b>OUTROS CREDITOS</b>		<b>49</b>	<b>0%</b>	<b>44</b>	
DIVERSOS		49	0%	44	
<b>TOTAL GERAL DO ATIVO</b>		<b>74.947</b>	<b>103%</b>	<b>82.583</b>	<b>113%</b>
<b>PASSIVO</b>		<b>2.216</b>	<b>3%</b>	<b>1.786</b>	<b>2%</b>
<b>OUTRAS OBRIGAÇÕES</b>		<b>4</b>	<b>0%</b>	<b>63</b>	<b>0%</b>
FISCAIS E PREVIDENCIÁRIAS		4	0%	-	0%
<b>PROVISAO P/PAG A EFETUAR</b>		<b>66</b>	<b>0%</b>	<b>63</b>	<b>0%</b>
OUTROS VALORES A PAGAR		66	0%	63	0%
OUTROS PAGAMENTOS		-	0%	-	0%
<b>VALORES A PAGAR ADMINISTRADORA</b>		<b>2.146</b>	<b>3%</b>	<b>1.723</b>	<b>2%</b>
TAXA DE ADMINISTRACAO		2.146	3%	1.723	2%
PRÊMIO DE LOCAÇÃO		-	0%	-	0%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>72.731</b>	<b>100%</b>	<b>80.798</b>	<b>100%</b>
COTAS DE INVESTIMENTO		143.230		144.965	
LUCRO/PREJUIZO ACUMULADO		(70.499)		(64.167)	
<b>TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>74.947</b>	<b>103%</b>	<b>82.583</b>	<b>102%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 17.311.079/0001-74**

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

<b>Demonstração do Resultado</b>			
<b>Em 31 de dezembro de 2025 e 2024</b>			
<i>(Em milhares de reais)</i>			
<b>Composição do resultado do período</b>	<b>Notas</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Propriedades para Investimento</b>		<b>(6.741)</b>	<b>2.030</b>
Ajuste ao Valor Justo	<b>5d</b>	(6.553)	2.189
Rendas de Alugueis		592	527
Demais Receitas/Despesas		(780)	(685)
<b>Renda de títulos de renda fixa e outras TVM</b>		<b>62</b>	<b>139</b>
Resultado nas negociações		62	139
<b>Demais Despesas</b>		<b>(1.387)</b>	<b>(1.120)</b>
Remuneração da Administração	<b>9</b>	(516)	(397)
Auditoria e custódia	<b>8 e 14</b>	(61)	(43)
Taxa de fiscalização		(20)	(13)
Consultoria/Assessoria técnica		-	-
Outras despesas		(790)	(667)
<b>Lucro/(Prejuízo) líquido do período</b>		<b>(8.066)</b>	<b>1.049</b>

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE RESPONSABILIDADE LIMITADA****CNPJ: 17.311.079/0001-74**

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

	<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>Reserva de contingências</b>	<b>Prejuízo Acumulado</b>	<b>Total</b>
<b>Patrimônio Líquido em 31.12.2023</b>	<b>144.965</b>	-	<b>(65.131)</b>	<b>79.834</b>
Prejuízo do Exercício	-	-	964	964
<b>Patrimônio Líquido em 31.12.2024</b>	<b>144.965</b>	-	<b>(64.167)</b>	<b>80.798</b>
Prejuízo do Exercício	-	-	(8.066)	(8.066)
<b>Patrimônio Líquido em 31.12.2025</b>	<b>144.965</b>	-	<b>(72.233)</b>	<b>72.732</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 17.311.079/0001-74**

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**CNPJ: 33.850.686/0001-69**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Demonstração dos Fluxos de Caixa</b>		
<b>Em 31 de dezembro de 2025 e 2024</b>		
<b>Método Direto</b>		
<i>(Em milhares de reais)</i>		
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Pagamento de despesas com taxa de administração	-	-
Pagamento/Ressarcimento Tributos - IR	-	-
Pagamento despesa com ITBI	-	-
Pagamento despesas cartorárias	-	-
Pagamento despesas taxa de fiscalização	(20)	-
Pagamento despesas taxa de gestão	(92)	-
Pagamento despesas serviços advocatícios	(1)	-
Recebimento de aluguéis	587	527
Pagamento Despesa com Condomínio	(772)	(677)
Pagamento Despesa com IPTU	(760)	(730)
Pagamento despesa Cetip	(14)	(18)
Pagamento Avaliação/Vistoria imobiliária	(18)	(6)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	-	-
Pagamento de despesas com auditoria	(35)	(34)
Receita de prêmio locação	1	-
Outras despesas administrativas	(17)	-
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>(1.141)</b>	<b>(938)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Aplicação/Resgate Cotas Fundo de Investimento	1.107	986
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>	<b>1.107</b>	<b>986</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Venda de cotas	-	-
Emissão de cotas	2.248	-
Aquisição de cotas	(2.248)	-
Valorização/Desvalorização Cotas Fundo de Investimento	-	-
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(34)</b>	<b>48</b>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	61	38
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	27	61
<b>Aumento/Redução de caixa e equivalentes</b>	<b>(34)</b>	<b>23</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 17.311.079/0001-74

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 33.850.686/0001-69

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
31 de dezembro de 2025 e 2024**

**Nota 1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Sia Corporate ("Fundo") foi constituído em 12 de novembro de 2012, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, e é regido pelo seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis. Iniciou suas atividades em 26 de fevereiro de 2014, com o encerramento da 1ª oferta, e é destinado a investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13.

O Fundo tem como objetivo a aquisição e exploração, mediante o arrendamento ou a locação, dos Ativos Alvo do Empreendimento.

O Empreendimento é objeto de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, e o seu memorial de incorporação tem o registro nas matrículas 81661, 81662, 81663, 81664, 81665, 81666, 81667, 81668, 81669, 81670, 81671, 81672, 81673, 81674, 81675, 81676, 81677, 81678, 81679, 81680, 81681, 81682 do Empreendimento. A incorporação do Empreendimento foi submetida ao regime de afetação, nos termos da Lei nº 10.931/04, pelo qual o terreno e as cessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

A performance dos investimentos do Fundo está sujeita aos riscos inerentes aos Contratos de Locação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e à demanda por sua locação e hipótese de vacância, bem como a outros fatores de riscos, apontados na Nota 6. O Gestor e/ou Administradora não poderão ser responsabilizados por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos inerentes ao empreendimento e/ou vacância dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**Nota 2 Elaboração das Demonstrações Financeiras**

a) As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), seguindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas demais orientações e normas contábeis emanadas da CVM, conforme aplicável.

b) As demonstrações financeiras incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados

c) As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

**Nota 3 Descrição das principais práticas contábeis**

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são registrados ao valor da transação inicial. Posteriormente, são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados em uma alienação. O "valor justo" é o preço que seria pago pelo ativo no mercado.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 17.311.079/0001-74

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 33.850.686/0001-69

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
31 de dezembro de 2025 e 2024**

O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados é baseado nos preços de mercado, os que não são negociados em mercados são determinados mediante o uso de técnica de avaliação.

c) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros, são reconhecidos no resultado.

**Nota 4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária**

a) Cotas de fundos de investimento

Cotas de Fundo de Renda Fixa	31.12.2025		31.12.2024	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
BRB Zeragem	94.642	R\$ 183	787	R\$ 1.240

As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

**Nota 5 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária**

a) Investimento imobiliário

Investimento	31.12.2025	31.12.2024
Imóveis – SIA	74.688	81.241

b) Relação dos imóveis:

Imóvel: Praça Capital

Matrículas: 81 661 a 81682.

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal

Endereço: SIA – Trecho 01 – Lotes 630 a 780 – Brasília - DF

Área de terreno: 32.000,00 m<sup>2</sup>

Área Privativa em Avaliação: 11.179,13 m<sup>2</sup>

Estágio: O imóvel encontra-se com habite-se emitido em 12.03.2018.

Valor do imóvel em 31/12/2025: R\$ 74.688

c) “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa”

Foi contratada em outubro de 2025 a Newmark Brasil (“Newmark”) para realizar a avaliação dos imóveis. No laudo de avaliação, disponibilizado em 07.11.2028, a contratada apurou como valor médio de mercado para locação e para venda os montantes de R\$ 48,75/m<sup>2</sup> privativo/mês e R\$ 6.681, respectivamente. Os valores encontrados foram obtidos com base nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, e utilizando-se de metodologia que aplica uma conciliação de valores do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa”.

Para avaliação do preço justo e estimativa de valor recuperável da propriedade, a Newmark utilizou os métodos comparativo direto de dados de mercado e o de capitalização de renda direto, fazendo, posteriormente, uma conciliação de valores, com base na confiabilidade e aplicabilidade julgadas de cada abordagem de valor, para chegar a uma conclusão de valor final (em 2024 foi avaliado pelo método comparativo direto).

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 17.311.079/0001-74

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 33.850.686/0001-69

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em fevereiro de 2026, houve uma revisão da avaliação, com a adoção de mudança de metodologia do ativo em decorrência, principalmente, da vacância de 90,32% do imóvel.

Nesta revisão, o novo laudo de avaliação, disponibilizado em 27 de fevereiro de 2026, a contratada apurou como valor médio de mercado para locação e para venda os montantes de R\$ 48,75/m<sup>2</sup> privativo/mês e R\$ 5.278, respectivamente. Os valores encontrados foram obtidos com base nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, e utilizando-se de metodologia que aplica uma conciliação de valores do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa" e resultaram num novo valor de avaliação de R\$ 59.005. Este valor será refletido na carteira do Fundo em 31 de março de 2026.

Comparando com o último exercício, o valor do ativo teve redução de 8,06% conforme Fato Relevante publicado em 30.12.2025.

d) Movimentação do saldo contábil do investimento

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Saldo Anterior</b>	<b>81.241</b>	<b>79.052</b>
Avaliação ao valor justo	(6.553)	2.189
<b>Saldo Final</b>	<b>74.688</b>	<b>81.241</b>

**Nota 6 Gerenciamento de riscos**

1. Fatores de risco

(a) Risco de exposição associado à locação, arrendamento e venda de imóveis. A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(b) Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Alvo. Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Alvo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 17.311.079/0001-74

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 33.850.686/0001-69

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**31 de dezembro de 2025 e 2024**

(c) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

(d) Risco de sujeição dos Ativos Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário. Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida retomar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor de aluguel dos Ativos Alvo.

(e) Risco de Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

(f) Risco de vacância dos imóveis. A retração do crescimento econômico e efeitos negativos causados pela pandemia covid-19, inclusive, mas não se limitando, podem ocasionar redução prolongada na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.

**2. Riscos Relacionados ao Investimento em FII**

(a) Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento.

O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no Mercado de Bolsa. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 17.311.079/0001-74

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 33.850.686/0001-69

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**31 de dezembro de 2025 e 2024**

(b) Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos Alvo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em Ativos de Renda Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, conforme acima especificados.

(c) Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

(d) Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**2. Riscos Adicionais:**

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Nota 7 Emissões e resgates de cotas**

Emissão - Por proposta da Administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, observado o regime da Instrução CVM nº 400 ou Instrução CVM nº 476, sempre que a distribuição de cotas anterior esteja totalmente subscrita ou cancelada, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo.

Resgate - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 6º da Instrução CVM nº 175, as recompras que visem a aquisição de parte ou da totalidade das cotas de classes de cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação. Observadas as disposições constantes no Regulamento do Fundo, as cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de balcão administrado pela B3 e ou mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo certo que as cotas do Fundo não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema de registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM.

Não houve emissão e/ou amortização de cotas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 R\$ (R\$ 4 em 2023).

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 17.311.079/0001-74

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 33.850.686/0001-69

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**31 de dezembro de 2025 e 2024**

**Nota 8 Serviços de custódia e controladoria**

Os serviços de controladoria e custódia são prestados pela Administradora, BRB- Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável.

As operações com títulos públicos federais são custodiadas no SELIC e as cotas dos fundos de investimento estão custodiadas na CETIP.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apurado a título de despesa com taxa de custódia CETIP o montante de R\$ 14 (R\$ 18 em 2024).

**Nota 9 Remuneração da administradora**

A Taxa de Administração do Fundo é o valor equivalente a 0,50% ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), ou seja, das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) ("Taxa de Administração").

Não há cobrança de taxa de ingresso ou de saída.

No exercício, foi apurada a importância de R\$ 312 (R\$ 389 em 2024) a título de despesa com taxa de administração, e a totalidade desse valor ficou provisionado na carteira do fundo sem repasse à Administradora. A BRB DTVM, no uso de suas atribuições como Administradora do Fundo, deliberou pelo adiamento do pagamento da taxa de administração com o efetivo pagamento pelo fundo quando esse apresentar fluxo de caixa via contratos de aluguel, sem que configure para a BRB DTVM uma renúncia de receita e no intuito dos cotistas não diminuir ou zerar a taxa de administração.

**Nota 10 Política de distribuição de resultados**

a) A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

b) O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado na data de 30 de junho e na data de 31 de dezembro de cada ano ("Balanço Semestral"). Os rendimentos do Fundo serão distribuídos semestralmente até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao fechamento do Balanço Semestral. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados como tal no fechamento do 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao fechamento de cada Balanço Semestral.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 17.311.079/0001-74

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 33.850.686/0001-69

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
31 de dezembro de 2025 e 2024**

**Distribuição de rendimentos**  
**Em 31 de dezembro de 2025 e 2024**  
*(Em milhares de Reais)*

<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		(8.066)	964
Valorização/desvalorização a preço de mercado - renda fixa		62	139
Valorização/desvalorização a preço de mercado - imóvel		6.553	(2.189)
Receitas/despesas (não pagas/não recebidas)		2.216	1.786
<b>Lucro (Prejuízo) Base caixa - Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>		<b>765</b>	<b>700</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>		-	-
Rendimentos a distribuir		-	-
Aprovação da não distribuição aos cotistas (a) (b)		-	-
<b>Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)</b>		-	-

**Nota 11 Alterações no regulamento**

Em 21/01/2025, foi aprovada com 36,70% das cotas emitidas, a contratação da empresa GRAPHEN para a prestação de serviços de Gestão ao Fundo Imobiliário SIA Corporate, contra 32,70% a favor da empresa KINEA, nos termos da contraproposta aprovada.

**Nota 12 Divulgação de informações**

A Administradora obriga-se a divulgar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) Mensalmente, o Informe Mensal, previsto no Suplemento I da Resolução CVM n.º 175/2022;
- (b) Trimestralmente, o Informe Trimestral, cujo conteúdo reflete Suplemento J da Resolução CVM n.º 175/2022;
- (c) Anualmente:
  - (i) Demonstrações Financeiras Auditadas;
  - (ii) Relatório do auditor independente; e
  - (iii) formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução 175/2022;

A publicação das informações acima será feita na página da Administradora na rede mundial de computadores (<http://www.brb.com.br>) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como será enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 17.311.079/0001-74

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 33.850.686/0001-69

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**31 de dezembro de 2025 e 2024**

**Nota 13 Legislação tributária**

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Nota 14 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Resolução CVM n.º 162/2022, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a Administradora não contratou nem teve serviços prestados pelo auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras relacionados aos fundos de investimento administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, tal como o fato de que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**Nota 15 Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais no período.

**Nota 16 Partes relacionadas**

No exercício não foram efetuadas transações com a Administradora ou partes a ela relacionadas, com exceção dos valores referentes à despesa apropriada no exercício com taxa de administração estão apresentados na NE 8 e 9.

**Nota 17 Alterações estatutárias**

Realizada em 21 de janeiro de 2025: Foi aprovada com 36,70% das cotas emitidas, a contratação da empresa GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA para a prestação de serviços de Gestão ao Fundo Imobiliário SIA Corporate. Com a remuneração de: 0,50%aa de taxa de gestão (Graphen) e 0,30%aa de taxa de administração (BRB DTVM). Em relação às taxas, a taxa de administração continuará sendo integralmente provisionada, sem desembolso de caixa do Fundo, e para o Gestor, até o atingimento de 40% de locação do empreendimento (hoje a ocupação está em 9,09%, 2 unidades, de 22 no total), será pago 50% da taxa de gestão, com provisionamento dos outros 50%. Após atingido 40% de locação, pagamento integral da taxa de gestão, com desembolso do valor provisionado.

**Nota 18 Rentabilidade e evolução da cota**

Data	Valor da Cota R\$	Rentabilidade em %		Patrimônio Médio Mensal
		Fundo		
		Mensal	Acumulada (*)	
30/12/2024	56,512199	-	-	78.940
30/01/2025	56,491695	-0,04%	-0,04%	80.787
27/02/2025	56,438994	-0,09%	-0,13%	80.722
31/03/2025	56,406783	-0,06%	-0,19%	80.669
30/04/2025	56,141024	-0,47%	-0,66%	80.556

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 17.311.079/0001-74

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 33.850.686/0001-69

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**31 de dezembro de 2025 e 2024**

Data	Valor da Cota R\$	Rentabilidade em %		Patrimônio Médio Mensal
		Fundo		
		Mensal	Acumulada (*)	
30/05/2025	55,808335	-0,59%	-1,25%	79.894
30/06/2025	55,744269	-0,11%	-1,36%	79.735
31/07/2025	55,675920	-0,12%	-1,48%	79.642
29/08/2025	55,622721	-0,10%	-1,57%	79.562
30/09/2025	55,597011	-0,05%	-1,62%	79.513
31/10/2025	55,540152	-0,10%	-1,72%	79.449
28/11/2025	55,498085	-0,08%	-1,79%	79.376
31/12/2025	50,870387	-8,34%	-9,98%	78.727

Patrimônio líquido médio do fundo de 01/01/2024 a 31/12/2024 **79.131**

Patrimônio líquido médio do fundo de 01/01/2025 a 31/12/2025 **79.886**

A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 17.311.079/0001-74

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 33.850.686/0001-69

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
31 de dezembro de 2025 e 2024**

**Nota 19 Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedade para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

**A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:**

Ativos	2025		
	Nível 1		Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Propriedade de investimento			74.688
Cotas de fundo de investimento	183		
Caixa e Equivalente de Caixa	27		
<b>Total do Ativo</b>	<b>210</b>		<b>74.688</b>

Ativos	2024		
	Nível 1		Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Propriedade de investimento		-	81.241
Cotas de fundo de investimento	1.238		-
Caixa e Equivalente de Caixa	60		-
<b>Total do Ativo</b>	<b>1.298</b>		<b>81.241</b>

**Nota 20 Informações adicionais**

O Fundo é administrado pela BRB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, tendo como diretor responsável pelo Fundo o Sr. Emerson Vasconcelos Rizza e a responsabilidade pela contabilidade do Fundo é do Sr. Bruno Vitor Morais Martins, inscrito no CRC/DF Nº 024664/O-5.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SIA CORPORATE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 17.311.079/0001-74

**Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 33.850.686/0001-69

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**31 de dezembro de 2025 e 2024**

a) Contexto econômico

Em 2025, o mercado de imóveis comerciais no Distrito Federal apresentou recuperação moderada nas vendas (+1,2% em 12 meses) e forte valorização nos aluguéis (+9,1%), consolidando Brasília como um dos polos mais atrativos para fundos imobiliários voltados à renda de locação. A alta nos aluguéis foi puxada principalmente por escritórios corporativos e imóveis em regiões centrais como Asa Norte, Asa Sul e Sudoeste.

[https://blog.dfimoveis.com.br/2025/04/15/1o-trimestre-de-2025-um-panorama-do-mercado-imobiliario-do-distrito-federal/?utm\\_source=copilot.com](https://blog.dfimoveis.com.br/2025/04/15/1o-trimestre-de-2025-um-panorama-do-mercado-imobiliario-do-distrito-federal/?utm_source=copilot.com)

O fundo possui atualmente dois imóveis com contratos de locação firmados desde 30 de março de 2023, que seguem vigentes e contribuindo para a geração de receita recorrente.

Dada as características do imóvel e da região na qual se encontra, a vacância das outras salas que compõem o imóvel pertencente ao fundo foi um desafio no ciclo de 2025. Apesar dos melhores esforços da Administradora do fundo e da assessoria imobiliária Operandi, não houve sucesso em trazer novos clientes para locação dessas salas. Em razão desse desempenho, em 28 de março de 2025 foi formalizada a rescisão do contrato com a Operandi.

Em 21 de janeiro de 2025, os cotistas do fundo já haviam aprovado a contratação da Graphen Investimentos para a prestação do serviço de gestão. A escolha decorreu da maioria dos cotistas presentes na Assembleia Geral Extraordinária iniciada em 07 de novembro de 2024, após ampla discussão. A proposta aprovada inclui a vinculação do pagamento da taxa de gestão ao sucesso do prestador em trazer novos locatários.

Posteriormente, em 06 de junho de 2025, foi assinado o contrato de gestão com a Graphen, que passou a atuar efetivamente na administração do imóvel e na prospecção de novos clientes para locação.

---

**Emerson Vasconcelos Rizza**

Diretor de Administração de Recursos  
de Terceiros

---

**Bruno Vitor Morais Martins**

Contador CRC/DF Nº 024664/O-5  
CPF: 012.203.211-09